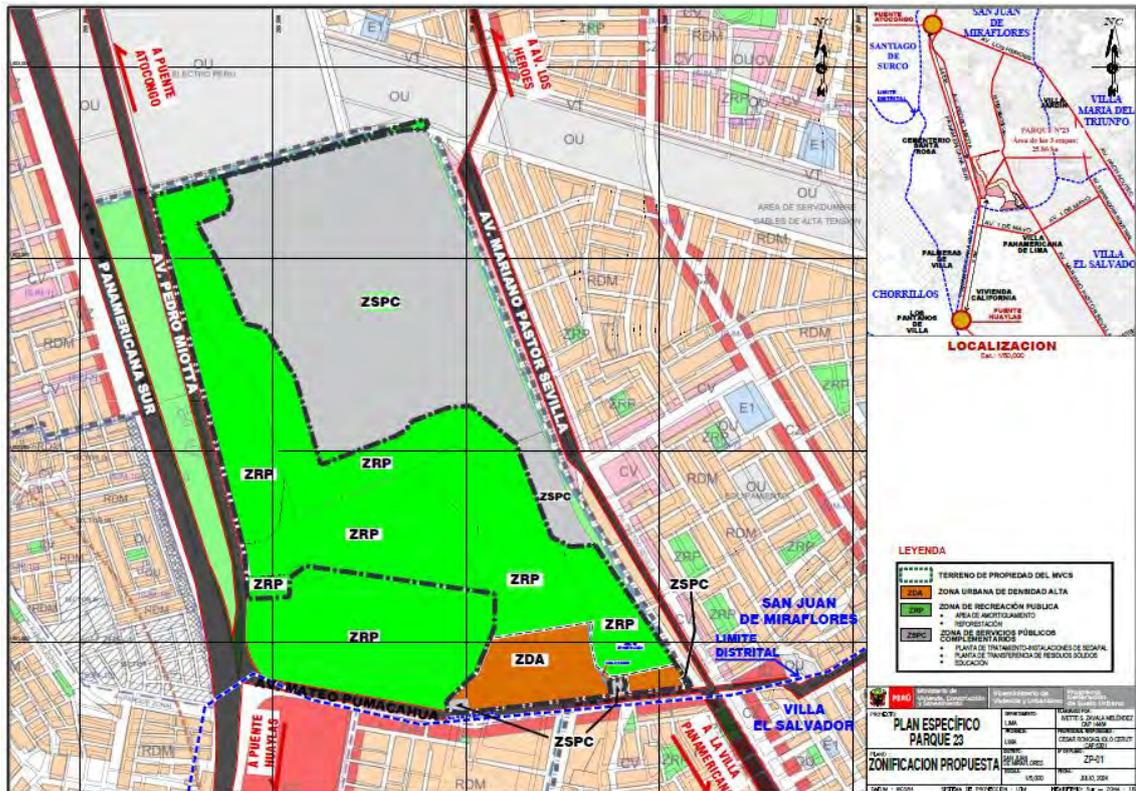




“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

PLAN ESPECIFICO PARQUE N°23 UBICADO EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE MIRAFLORES DE LA PROVINCIA DE LIMA



IMÁGENES REFERENCIALES DEL PROYECTO

Fuente: <https://valenciaplaza.com/>

**PERÚ**Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio
de Vivienda
y UrbanismoPrograma
Generación de
Suelo Urbano

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”

I. CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 Generalidades

Es conocido que Lima Metropolitana es un importante motor del desarrollo económico y social en el Perú, contribuyendo significativamente al PIB nacional., "Lima Metropolitana concentra una gran parte de las actividades económicas del país, lo que la convierte en un centro neurálgico para el crecimiento y la prosperidad económica a nivel nacional". Este hecho resalta la importancia de las actividades económicas que se desarrollan en la región, las cuales se benefician de la alta densidad poblacional y las economías de aglomeración y escala que se generan en sus centros urbanos. Sin embargo, esta concentración de población también genera una demanda creciente por vivienda y servicios, lo cual requiere de un ordenamiento territorial adecuado, así como de una conectividad y continuidad urbana óptimas, generando una serie de problemas como la falta de acceso a servicios básicos y una mayor vulnerabilidad frente a desastres naturales, insuficiencia en la oferta de servicios para los residentes, una discontinuidad en el desarrollo urbano y una mayor exposición a riesgos naturales, como los observados recientemente en la región metropolitana de Lima.

En este contexto se presenta la siguiente propuesta de Plan Específico a desarrollarse en el Parque 23 para el desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS), área que por sus características especiales de orden físico, ambiental entre otros, amerita un tratamiento urbano integral que permita la aplicación de disposiciones reglamentarias especiales a fin de ayudar a las familias de escasos recursos a tener una vivienda digna.

Por otra parte, esta población necesita de espacios públicos y áreas verdes, que mejoren la calidad de vida, proporcionando una mayor seguridad, mejoras en la salud de la población, tanto física como mental. Incluso contribuyendo a una mayor y mejor eficiencia de la movilidad urbana, ofreciendo una ciudad prospera e inclusiva que proporcione espacios para la socialización, la recreación y desarrollo de los grupos vulnerables.

En lo que respecta a los riesgos, muy cerca al área del proyecto existen poblaciones en situación de vulnerabilidad ubicadas dentro del área denominada Parque 23-A Sectores I y II, para lo cual el proyecto podría estar en capacidad de albergar a un porcentaje de esta población, incluso, si hablamos de lugares en San Juan de Miraflores como Pamplona Alta (95 000 hab. aprox.) y Quebrada Paraíso (1 800 hab. aprox.), citaríamos 19 360 viviendas vulnerables ubicadas en quebradas de cerro. Mientras que poblaciones como Santa Isabel de Villa (11 287 hab. aprox.) y 1ero de Mayo (2 358 hab. aprox.) están asentadas sobre suelo tipo IV y V de peligro muy alto: arenas eólicas, suelos pantanosos y zonas puntuales de relleno. Así como aquella población de Villa El Salvador asentada en Lomo de Corvina (10000 hab. Aprox).

En cuanto a la demanda de vivienda en Lima Metropolitana, tenemos que casi medio millón de hogares son demandantes efectivos de vivienda social, específicamente en Lima



Sur, en los distritos de Villa María del Triunfo, San Juan de Miraflores, Chorrillos, Lurín y Villa El Salvador. A pesar que el sector VIVIENDA cuenta con los programas MIVIVIENDA y TECHO PROPIO es sabido que todavía no se puede cubrir la demanda total de este tipo de vivienda social, debido a que entre otros aspectos, se requeriría aproximadamente entre 1 100 Has y 3 200 Has de suelo urbano, dependiendo de la densidad de ocupación, motivo por el cual se hace imperiosa la habilitación de los suelos del Estado, en el marco del desarrollo urbano sostenible.

1.2 Justificación

Mediante el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, el Ministerio de Vivienda aprobó la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo con horizonte temporal al 2030, la cual busca responder a los retos del desarrollo urbano en el Perú, transitando desde el modelo de la continua expansión y regularización de las ciudades hacia la consolidación y democratización de las ciudades, teniendo como eje principal al derecho a la vivienda y a la ciudad.

Al nivel metropolitano, el Plan de Desarrollo Metropolitano al 2040-PLANMET 2040, se constituye como un instrumento de gestión orientador que propone la planificación urbana de la capital con una visión geopolítica a largo plazo, así como políticas y objetivos estratégicos para implementar la infraestructura y las condiciones que se requieren para tener una ciudad próspera, ordenada, segura y en armonía con el medio ambiente.

El distrito de San Juan de Miraflores, localizado al Sur de la Provincia de Lima, es un distrito cuyo crecimiento acelerado es el resultado del incremento de las nuevas barriadas ubicadas alrededor de la zona de las márgenes o cercanías del Río Rímac ubicadas en el centro de Lima, viéndose obligado a formalizar la “Barriada de la Ciudad de Dios” sobre los Km. 16 y 18 de la carretera a Atocongo y Panamericana Sur, preparada por la “Asociación Mutualista La Providencia de Obreros en General” en el año 1954, y coberturados por el diario La Prensa.

Posteriormente, el 12 de enero de 1965, durante el primer gobierno de Fernando Belaunde, se creó el distrito de San Juan de Miraflores, sobre la base de más de 20 pueblos jóvenes. Por historia, la “Ciudad de Dios” quedó establecida como capital del distrito. El primer alcalde del Distrito fue el señor Miguel Campos Hormaza.

Tenemos que señalar que, con la invasión de Ciudad de Dios, la primera de su género, el modelo de ocupación urbana de la capital fue cambiando. A diferencia de la etapa anterior, en que el crecimiento se daba por la vía de una urbanización ordenada para ciertos sectores sociales, y en zonas cercanas al centro de la ciudad; las barriadas se ubicaron fuera del terreno urbano, en tierras eriazas de muy bajo valor inmobiliario, en su mayoría terrenos eriazos de propiedad del estado; esto en parte, porque la existencia de los servicios básicos quedó muy rezagada frente al crecimiento demográfico.

En ese sentido, el presente estudio responde a la necesidad de generar condiciones de habitabilidad en el espacio urbano distrital, tomando previsión sobre aspectos dotacionales de equipamiento urbano, vialidad y accesibilidad, infraestructura de servicios básicos, lo cual elevará la calidad de vida y bienestar de los habitantes de este sector de la ciudad a través de la promoción de la inversión en desarrollos inmobiliarios.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
 “Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la conmemoración de las heroicas batallas
 de Junín y Ayacucho”

1.3 Visión del Perú de acuerdo al Plan de Desarrollo Metropolitano (Aprobado con Ordenanza N° 2499-MML)

| ACUERDO NACIONAL (VISIÓN DEL PERÚ AL 2050) | PLAN REGIONAL DE DESARROLLO CONCERTADO DE LIMA METROPOLITANA 2012-2025 (ORD 1659-2013) | PLAN DE DESARROLLO CONCERTADO DE LIMA METROPOLITANA 2021-2035 (EN ELABORACIÓN) |
|---|---|--|
| Visión de futuro al 2050 | Visión de futuro al 2025 | Variables priorizadas |
| Al 2050 somos un país democrático, respetuoso del Estado de derecho y de la institucionalidad, integrado al mundo y proyectado hacia un futuro que garantiza la defensa de la persona humana y de su dignidad en todo el territorio nacional. | Lima, ciudad milenaria y sostenible, que se reencuentra con sus diversas culturas y con su naturaleza, reconocida como un centro turístico y de servicios especializados en la cuenca del Pacífico Sur occidental, hogar ordenado, seguro y democrático de una ciudadanía inclusiva, productiva y emprendedora. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Nivel de seguridad ciudadana 2. Oferta de actividades turísticas. 3. Calidad de la educación. 4. Cobertura de servicios básicos. 5. Calidad de la infraestructura. 6. Gestión del sistema de transporte. 7. Gestión institucional 8. Competitividad. 9. Gestión de riesgo de desastres 10. Gestión del medio ambiente. 11. Calidad de los servicios de salud integral. 12. Violencia contra la mujer 13. Accesibilidad a servicios culturales 14. Servicios a la población vulnerable 15. Nivel de pobreza. 16. Gestión de ordenamiento territorial y de competencias. |
| Estamos orgullosos de nuestra identidad, propia de la diversidad étnica, cultural y lingüística del país. Respetamos nuestra historia y patrimonio milenario, y protegemos nuestra biodiversidad. | | |
| El Estado constitucional es unitario y descentralizado. Su accionar es ético, transparente, eficaz, eficiente, moderno y con enfoque intercultural. | | |
| Juntos, hemos logrado un desarrollo inclusivo, en igualdad de oportunidades, competitivo y sostenible en todo el territorio nacional, que ha permitido erradicar la pobreza extrema y asegurar el fortalecimiento de la familia. | | |

Gráfico N° 01. Visión del Perú (Fuente: Planmet al 2040)

La conceptualización de la visión de Lima Metropolitana, desde la perspectiva nacional, regional y metropolitana apunta a crear en el corto, mediano y largo plazo, una Lima más amigable y humanizada, que permita reforzar la identidad y coadyuve a valorar el respeto hacia los demás, con igualdad de oportunidades para todos, en el que los ciudadanos puedan desarrollar sus actividades de vivencia en un entorno seguro y con acceso a vivienda digna.

En ese sentido, la propuesta de Plan Específico es consecuente con la visión expuesta, toda vez que coadyuvaría a desarrollar la imagen objetivo del Acuerdo Nacional y del Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima Metropolitana vigente, abordando la consideración de variables priorizadas en el Plan de Desarrollo Concertado de Lima Metropolitana.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Programa
Generación de
Suelo Urbano

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”

1.4 Ejes estratégicos de acuerdo al Plan de Desarrollo Metropolitano (Aprobado con Ordenanza N° 2499-MML)

Los ejes estratégicos derivados de la Visión de Desarrollo a largo plazo del PLANMET 2040, son coherentes con los componentes de desarrollo del Plan, que son desarrollados en el diagnóstico. Los cinco ejes son los siguientes:

Metrópolis Saludable: donde la calidad ambiental ofrece el entorno propicio para el desarrollo humano.

Metrópolis Justa: donde las oportunidades que ofrece la ciudad, en términos de empleo, educación, salud, recreación, cultura etc., sean accesibles para toda la población, y en tal sentido que cuente con un sistema de centralidades distribuidas equitativamente en el territorio. Pero también una ciudad donde predomine buenas condiciones de habitabilidad.

Metrópolis Interconectada a dos niveles: uno donde la población pueda desplazarse a través de la ciudad con seguridad, utilizando tiempos razonables para ello y con medios de transportes confortables. Y que también tenga la oportunidad de establecer adecuadas conexiones regionales con el Callao, el Puerto multipropósito de Chancay y las provincias colindantes y también a nivel nacional e internacional.

Metrópolis Productiva: que permita una ciudad donde los beneficios de las actividades económicas se distribuyan más equitativamente y sustenten de manera más amplia el progreso de las familias. Y hacia el exterior fortalecer la localización estratégica de la Metrópoli en la Cuenca del Pacífico.

Metrópolis Participativa: donde las iniciativas de las organizaciones sociales encuentren canales para hacer llegar sus planteamientos a los niveles de decisión correspondiente y se cuente con espacios de diálogo y concertación entre diversos actores institucionales, gremiales y comunales.

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”



Gráfico N° 02. Ejes estratégicos y la visión del Planmet (Fuente: Planmet al 2040)

1.5 Objetivos estratégicos del Plan Met al 2040 para la ciudad de Lima

| EJE ESTRATÉGICO METRÓPOLI SALUDABLE | EJE ESTRATÉGICO METRÓPOLI JUSTA | EJE ESTRATÉGICO METRÓPOLIS PRODUCTIVA |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Mejorar la eficiencia de la Gestión de Riesgo de Desastres implementando propuestas de adaptación al cambio climático• Generar un sistema integrado de espacios abiertos• Implementar el sistema metropolitano de infraestructura ecológica• Generar un eficiente sistema de gestión ambiental metropolitano y del entorno macrorregional.• Promover la puesta en valor del patrimonio cultural, milenario, protegiendo, promoviendo y difundiendo la cultura milenaria presente en la metrópoli. | <ul style="list-style-type: none">• Propiciar la ocupación equilibrada del territorio mejorando las condiciones de habitabilidad• Promover el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en barrios y viviendas precarias• Implementar un sistema de equipamientos urbanos equilibrado y resiliente, accesible y de calidad• Ampliar el acceso a los servicios urbanos potenciando su infraestructura, garantizando la sostenibilidad de los recursos disponibles | <ul style="list-style-type: none">• Fomentar entornos urbanos favorecidos por actividades económicas urbanas distribuidos balanceadamente en el territorio con oportunidades y expectativas de desarrollo.• Potenciar la economía urbana metropolitana, generando oportunidades de empleo e ingresos, determinados por la dinamización de los sectores claves de la economía local. |

Gráfico N° 03. Objetivos estratégicos identificados en el Plan de Desarrollo Metropolitano (Fuente: Plan Met al 2040)

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”

En el Plan de Desarrollo Metropolitano al 2040-Planmet a través de esta lista de objetivos, ha considerado los principales logros que la ciudad propone alcanzar.

La política de promoción integral de la vivienda digna y accesible, que permite promover el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, haciéndola accesible y de calidad a través de la promoción de viviendas de interés social, se encuentra alineado al Eje Estratégico Metrópoli Justa.

| EJE ESTRATÉGICO METRÓPOLI INTERCONECTADA | EJE ESTRATÉGICO METRÓPOLI PARTICIPATIVA |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Implementar y consolidar un sistema integrado e intermodal de movilidad urbana e interurbana.• Garantizar la seguridad de los usuarios de la red vial y reducir el impacto de los siniestros, emisiones y congestiones que tienen sobre la vida humana y en la circulación de las mercancías.• Consolidar la estructura urbana metropolitana, su plena integración y articulación de la red vial para atender las demandas urbanas. | <ul style="list-style-type: none">• Consolidar la gestión eficiente e integrada de los sistemas urbanos, la interoperabilidad de la información y el fuerte impulso a la innovación y desarrollo tecnológico metropolitano.• Desarrollar una gestión del suelo eficiente e integrada, implementando mecanismos de financiamiento del desarrollo urbano.• Promover la gestión de recursos administrativos legales y financieros, para el desarrollo del programa de inversiones.• Favorecer la gobernanza multinivel, promoviendo la asociatividad público privada y la participación ciudadana |

Gráfico N° 04. Objetivos estratégicos identificados en el Plan Met (Fuente: Plan Met al 2040)

En el Plan de Desarrollo Metropolitano al 2040-Planmet a través de esta lista de objetivos, ha considerado los principales logros que la ciudad propone alcanzar.

Uno de ellos es que la ciudad en general, independientemente de su ubicación, debiera estar idóneamente interconectada. En este caso en particular, el predio materia de propuesta de Plan Específico presenta ubicación estratégica, lo que facilita la interconexión vial de los usuarios con el resto de la ciudad, para satisfacer las demandas de actividades urbanas que requieran, por lo que los objetivos de este instrumento de planificación urbana complementaria permiten coadyuvar con los objetivos determinados para lograr una Metrópoli Interconectada y Participativa, al

**PERÚ**Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio
de Vivienda
y UrbanismoPrograma
Generación de
Suelo Urbano

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”

**corresponder la aplicación del proceso de participación ciudadana efectiva en el
procedimiento de evaluación y aprobación correspondiente.**

1.6 Objetivo del Estudio

1.1.6. Objetivos Generales:

- Elaborar un instrumento de planificación urbana complementario que permita el desarrollo urbanístico formal a través de Proyectos de Vivienda de Interés Social sobre predios de propiedad estatal, con ajuste a los principios, lineamientos y normas nacionales y locales vigentes, que regulan el uso y la gestión del suelo urbano en un sector del distrito de San Juan de Miraflores, mejorando la calidad de vida de la población distrital a través de la captación de inversión en infraestructura urbana y nuevos equipamientos.
- Garantizar, a través de la incorporación de la zonificación ZDA (Zonificación Urbana de Densidad Alta), que se desarrolle el uso residencial sobre el área en estudio así como la ocupación urbana por inversión, en coherencia con la visión y modelo de desarrollo que establece el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040 para el sector.
- Contribuir al cierre de brecha habitacional a través del desarrollo de vivienda social en suelo público, al brindar a las poblaciones con alta demanda de vivienda, una opción de vivienda social formal, con servicios público y óptimas zonas de recreación con adecuada estructura vial vinculada al sistema vial del sector.
- Promover la densificación formal de los terrenos vacantes del sector, considerando que se encuentra planificado el desarrollo de proyectos como la Línea 3 del Metro de Lima.

1.1.7. Objetivos Específicos:

- a) Coadyuvar a cerrar el déficit de vivienda en Lima Metropolitana; promoviendo nuevo suelo para Vivienda de Interés Social.
- b) Reforzar las actividades recreativas del Parque Zonal Huayna Cápac, manteniendo la Zona de Recreación Pública.
- c) Incorporar nuevas áreas de Recreación Pública en el Proyecto denominado Parque Zonal N° 23.
- d) Planificar una nueva ciudad, desde su concepción inicial, siguiendo los dispositivos técnicos- normativos de las entidades municipales correspondientes.
- e) Coadyuvar a la disminución de los déficits de vivienda de Lima Metropolitana, particularmente del sector de Lima Este.
- f) Aprovechar, dentro de un criterio de urbanismo sostenible, los escasos terrenos que aún quedan en Lima, cercanos a los núcleos de servicios principales de la Megalópolis.
- g) Dotar de los equipamientos urbanos básicos a su población que se irá consolidando a lo largo del tiempo y aún a los distritos colindantes que carecen de ellos.



- h) Dotar de servicios de infraestructura propios de saneamiento, agua, alcantarillado, y alumbrado público y privado a la futura nueva ciudad.

2. ESTADO DE LA PROPIEDAD PREDIAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

El Predio denominado PARCELA B denominado “Parque Zonal N° 23-Complejo Biotecnológico Cono Sur”, es un predio de propiedad del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, inscrito en la Partida Registral N° 49034290 del registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, oficina registral Lima.

El área de estudio del Plan Específico es un predio de dominio privado resultado de sendas independizaciones registrales de un área inicial de 1 095 312,90 m².

Sobre este predio se han tenido diversas independizaciones:

- De un área de 30 637,20 m² conformada por la Parcela 1, ocupada por el Asentamiento Humano “Héroes de San Juan”, a favor de COFOPRI, inscrita en la Partida Registral N° 11172593 por haberlo así solicitado la Gerencia de Titulación de COFOPRI mediante Oficio N° 2883-00-COFOPRI-FT del 17.04.2000.
- De un área de 24 007,19 m² ubicada frente al Asentamiento Humano “Héroes de San Juan”, a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, inscrita en la Partida Registral N° 13812391, destinada a la planta de transferencia de residuos sólidos Huayna Cápac.
- De un área de 453 943,13 m² denominada Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) San Juan, a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (SEDAPAL), inscrita en la Partida Registral N° 14305942.

De esta manera, luego de dichas independizaciones, el predio materia del presente Plan Específico ha quedado con el área remanente de 585 277,77 m², tal como se detalla en el Asiento B00005 de la Partida Registral N° 49034290 del registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, oficina registral Lima.

Linderos y Colindancias del Área Remanente:

- **Por el Norte:** Colinda con la Av. Prolongación Andrés Avelino Cáceres y Propiedad de Terceros, mediante una línea de un tramo, con una longitud total de 735,70 ml.

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| A | A-B | 735,70 | 91°26'30" | 285193.7013 | 8652661.7647 |

- **Por el Este:** Colinda con Planta de Transferencia de Residuos Sólidos Huayna Capac inscrito en la P.E.14305942 de propiedad de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (Sedapal), Planta de Transferencia de Residuos Sólidos Huayna Capac inscrito en la P.E. 13812391 de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el A.H. Héroes de San Juan Sector 5 inscrito en la partida



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”

regstral P03221539 y Propiedad de Terceros, mediante una línea quebrada de treinta y seis tramos, con una longitud total de 2 883,5 ml.

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|-------|-----------|-----------------|-------------|--------------|
| B | B-C | 19.39 | 95°5'51" | 285901.2280 | 8652863.4033 |
| C | C-D | 8.56 | 89°13'4" | 285908.1782 | 8652845.3018 |
| D | D-E | 7.27 | 270°30'17" | 285900.1459 | 8652842.3429 |
| E | E-F | 39.59 | 69°32'42" | 285902.7179 | 8652835.5461 |
| F | F-G | 5.98 | 181°49'7" | 285863.1276 | 8652835.3580 |
| G | G-H | 3.92 | 181°0'43" | 285857.1562 | 8652835.1400 |
| H | H-I | 4.88 | 180°16'52" | 285853.2452 | 8652834.9280 |
| I | I-J | 5.04 | 185°19'26" | 285848.3745 | 8652834.6400 |
| J | J-K | 8.27 | 180°37'5" | 285843.3915 | 8652833.8768 |
| K | K-L | 68.18 | 185°12'39" | 285835.2269 | 8652832.5360 |
| L | L-M | 386.64 | 180°10'16" | 285769.2303 | 8652815.4230 |
| M | M-N | 17.77 | 180°0'20" | 285395.2560 | 8652717.2580 |
| N | N-O | 67.52 | 274°10'18" | 285378.0663 | 8652712.7441 |
| O | O-P | 31.61 | 136°12'2" | 285399.9208 | 8652648.8578 |
| P | P-Q | 81.67 | 136°44'20" | 285386.6060 | 8652620.1924 |
| Q | Q-R | 138.17 | 276°57'39" | 285310.7911 | 8652589.8310 |
| R | R-S | 116.59 | 172°26'56" | 285377.3256 | 8652468.7320 |
| S | S-T | 36.81 | 189°25'35" | 285419.5512 | 8652360.0600 |
| T | T-U | 30.06 | 229°13'1" | 285438.3235 | 8652328.3940 |
| U | U-V | 30.29 | 156°57'39" | 285467.9198 | 8652323.1100 |
| V | V-W | 133.52 | 154°35'48" | 285493.2768 | 8652306.5410 |
| W | W-X | 239.55 | 164°55'14" | 285562.9115 | 8652192.6169 |
| X | X-Y | 148.60 | 274°40'22" | 285630.3680 | 8651962.7608 |
| Y | Y-Z | 57.20 | 179°59'39" | 285769.0732 | 8652016.0836 |
| Z | Z-A1 | 7.59 | 189°13'46" | 285822.4624 | 8652036.6019 |
| A1 | A1-B1 | 25.66 | 180°45'14" | 285829.0156 | 8652040.4239 |
| B1 | B1-C1 | 27.24 | 204°1'32" | 285851.0060 | 8652053.6401 |
| C1 | C1-D1 | 97.06 | 145°57'46" | 285866.6163 | 8652075.9600 |
| D1 | D1-E1 | 58.33 | 164°54'43" | 285957.2368 | 8652110.7357 |
| E1 | E1-F1 | 64.82 | 134°34'39" | 286015.2525 | 8652116.7375 |
| F1 | F1-G1 | 86.11 | 180°6'35" | 286065.2563 | 8652075.4940 |
| G1 | G1-H1 | 2.28 | 241°0'32" | 286131.7911 | 8652020.8293 |
| H1 | H1-I1 | 263.81 | 88°58'11" | 286133.9109 | 8652021.6687 |
| I1 | I1-J1 | 55.14 | 221°46'54" | 286226.6099 | 8651774.6845 |
| J1 | J1-K1 | 64.52 | 211°33'13" | 286275.4512 | 8651749.1008 |
| K1 | K1-L1 | 443.86 | 120°0'0" | 286339.8212 | 8651753.4975 |



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”

- **Por el Sur:** Colinda con la Cámara de Bombeo de Agua N° 4(CR-4) Sedapal y la Av. Mateo Pumacahua, mediante una línea quebrada de ocho tramos, con una longitud total de 725,16 ml.

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|-------|-----------|-----------------|-------------|--------------|
| L1 | L1-M1 | 172.38 | 62°44'2" | 286587.4286 | 8651385.1224 |
| M1 | M1-N1 | 17.60 | 90°44'3" | 286416.2054 | 8651365.1858 |
| N1 | N1-O1 | 4.84 | 90°0'1" | 286413.9464 | 8651382.6372 |
| O1 | O1-P1 | 22.40 | 269°59'58" | 286418.7475 | 8651383.2587 |
| P1 | P1-Q1 | 39.90 | 270°0'0" | 286415.8720 | 8651405.4734 |
| Q1 | Q1-R1 | 39.65 | 270°0'0" | 286376.3021 | 8651400.3514 |
| R1 | R1-S1 | 388.36 | 88°58'21" | 286381.3920 | 8651361.0294 |
| S1 | S1-T1 | 40.03 | 163°15'20" | 285995.6311 | 8651316.2157 |

- **Por el Oeste:** Colinda con la Av. Pedro Miota y el Parque Zonal Huayna Capac inscrito en la P.E.12017338 propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante una línea quebrada de diez tramos, con una longitud total de 2 120,00 ml.

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|-------|-----------|-----------------|-------------|--------------|
| T1 | T1-U1 | 23.50 | 103°6'51" | 285956.2209 | 8651323.2485 |
| U1 | U1-V1 | 105.00 | 131°16'46" | 285954.9926 | 8651346.7160 |
| V1 | V1-W1 | 126.00 | 203°5'37" | 286030.1718 | 8651420.0178 |
| W1 | W1-X1 | 90.50 | 200°55'9" | 286078.6554 | 8651536.3160 |
| X1 | X1-Y1 | 495.00 | 263°16'46" | 286081.3584 | 8651626.7756 |
| Y1 | Y1-Z1 | 52.00 | 224°46'45" | 285591.7091 | 8651699.3610 |
| Z1 | Z1-A2 | 50.00 | 233°16'47" | 285549.8263 | 8651668.5419 |
| A2 | A2-B2 | 98.00 | 93°16'46" | 285549.5007 | 8651618.5430 |
| B2 | B2-C2 | 120.00 | 95°46'46" | 285451.6267 | 8651613.5742 |
| C2 | C2-A | 960.00 | 185°46'47" | 285433.5050 | 8651732.1980 |

La traducción gráfica de lo expuesto en las hojas precedentes se visualizará en el Plano Perimétrico PP-01, cuya imagen se anexa al presente estudio como Gráfico N° 05.



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Programa Generación de Suelo Urbano

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

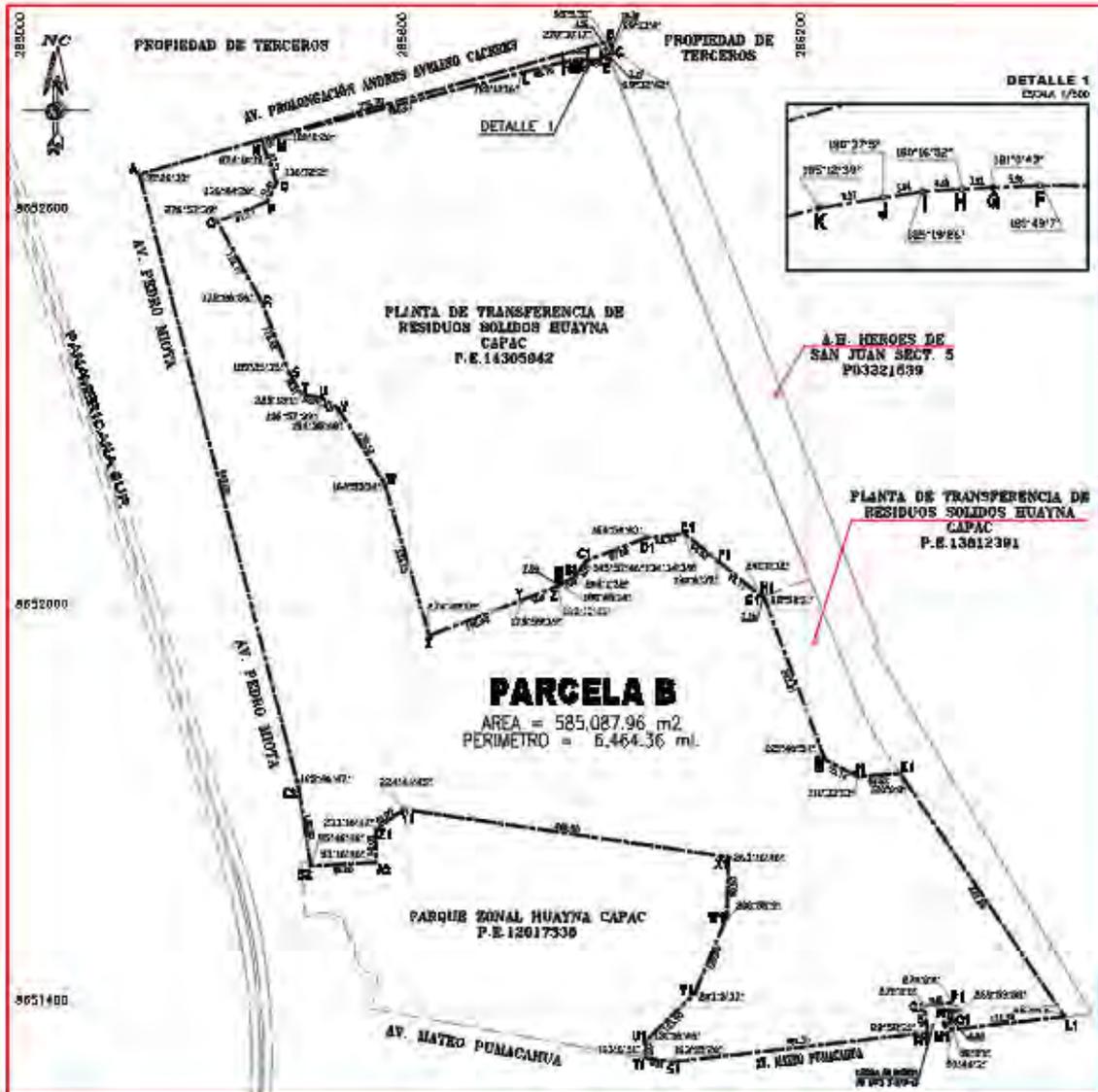


Gráfico N° 05. Plano Perimétrico del área de dominio privado de propiedad del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



3. EVALUACION DE LA PROBLEMÁTICA DEL ÁREA DE ESTUDIO CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO

3.1. MARCO NORMATIVO

La petición se realiza en el marco de la siguiente normatividad vigente:

3.1.1. Panorama normativo a nivel Nacional

- Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA: Decreto Supremo que Aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 05 de Octubre de 2022, tiene por objeto desarrollar las disposiciones y procesos sobre el acondicionamiento territorial y la planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, regulados en la Ley N° 31313, así como derogar una serie de disposiciones del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA.
- Ley N° 31313: Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 25 de Julio de 2021, tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible; entendiendo como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y la ocupación racional del suelo. Busca incentivar el desarrollo equitativo y accesible de las ciudades, la reducción de la desigualdad urbana y territorial, la conservación de los patrones culturales, los conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios (artículo 1. Objetivos de la Ley).
- Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA: Decreto Supremo que Aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, promulgada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, busca definir las prioridades y estrategias principales que orienten y articulen las acciones, esfuerzos y recursos en los tres niveles de gobierno, el sector privado y la sociedad civil, en materia de vivienda y urbanismo con un horizonte temporal al 2030.
- Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA: Decreto Supremo que Aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, que tienen como objetivo la regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, tanto en lo administrativo como en la obtención de las licencias, la fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, y su recepción; lo cual busca garantizar la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública, y su Reglamento, aprobado con el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.
- Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA: Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, Que Aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, que tiene como objetivo establecer los mecanismos para la promoción e implementación



de la Vivienda de Interés Social; las características y que condiciones para la intervención estatal.

3.1.2. Panorama Normativo a nivel Metropolitano

- Ordenanza N° 2361-MML: Ordenanza que Regula la Ejecución de Proyectos de Habilitación Urbana y Edificación para Vivienda de Interés Social en la Provincia de Lima, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 20 de Junio de 2021, tiene por objeto de la ordenanza es garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en ella.
- Ordenanza N° 2543-MML: Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo Concertado de Lima Metropolitana 2023-2035, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 07 de Mayo de 2023.
- Ordenanza N° 2540-MML: Ordenanza que Aprueba la Calificación de Zona de Reglamentación Especial y la Reglamentación Especial del Plan Especifico ubicado entre las Avenidas Nicolás Dueñas, Meiggs, Materiales y la Calle 2; así como entre la Av. Nicolás Dueñas y los Jirones Pedro Garezón y José Celedón del Cercado de Lima; publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Abril de 2023, modificando el plano de zonificación del Cercado de Lima, aprobado mediante Ordenanza N° 893-MML.
- Ordenanza N° 1084-MML: Aprueban Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo que Forman Parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, publicado en el diario oficial El Peruano el 18 de octubre de 2007.
- Ordenanza N° 1015-MML: Aprueban Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo que Forman Parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, publicado en el diario oficial El Peruano el 14 de mayo de 2007.

3.1.3. Conclusiones

Es posible promover la reducción de la brecha habitacional de vivienda, incrementar la oferta y generar predictibilidad y seguridad jurídica a través de la aplicación de la normatividad nacional promovida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. En nuestro caso en particular, el Plan Met 2040 ha identificado áreas para el desarrollo de Planes Específicos, que se constituye como un instrumento complementario de la planificación, dentro de la cual se encuentra el área en evaluación, motivo por el cual la aplicación de los parámetros VIS no impactarían negativamente en el entorno.

3.2. ANÁLISIS TERRITORIAL DEMOGRAFICO

3.2.1. Ubicación Geográfica

El Proyecto se desarrollará sobre los terrenos pertenecientes al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, denominado Parcela B se encuentra ubicado en la intersección de las avenidas Pedro Miotta, Av. Mateo Pumacahua, Av. Mariano Pastor Sevilla y la Ca. Las Torres, en el distrito de San Juan de Lurigancho. El terreno actualmente está calificado como ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA – ZRP.

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

Límites:

- Por el Noreste: con el distrito de La Molina
Y Villa María del Triunfo.
- Por el Noroeste: con el distrito de Surco.
- Por el Sureste: con el distrito de Villa El Salvador.
- Por el Suroeste: con el distrito de Chorrillos.
- Por el Este: con el distrito de Villa María del Triunfo.



Gráfico N° 06: Ubicación del distrito de San Juan de Miraflores en Lima Metropolitana

El vertiginoso crecimiento de la ciudad de Lima en la década de 1940, se convirtió en un lugar atractivo para miles de pobladores del interior del país que, debido al crecimiento y desarrollo de la industria en la ciudad capital y el colapso del agro, iniciaron la migración en busca de oportunidades laborales. El distrito de San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo, dio inicios a partir de la invasión de Ciudad de Dios.

Así, se vio el crecimiento exponencial de la población, y si en los '50 se funda San Juan, en los '60 será Villa María del Triunfo, y en los '70 Villa El Salvador.

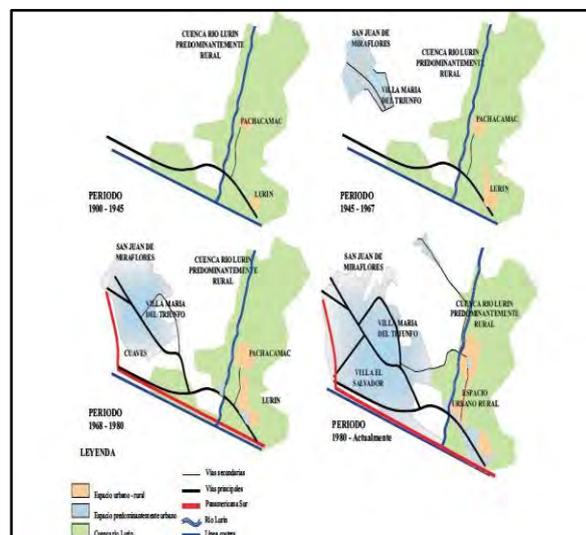


Gráfico N° 07. Dinámica Evolutiva del distrito con relación a Lima Metropolitana



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”



El Plan de Desarrollo Metropolitano Lima al 2040-Plan Met, identifica que el distrito de San Juan de Miraflores conforma la unidad territorial Lima Sur, aprobada con Acuerdo de Concejo N° 307 del 08.10.2020.

3.2.2. Población y vivienda

De acuerdo al Censo Nacional 2017: XII de Población y VII de Vivienda, el distrito de San Juan de Miraflores cuenta con 355,219 habitantes, de los cuales se tiene que 173 683 son hombres y 181 536 son mujeres.

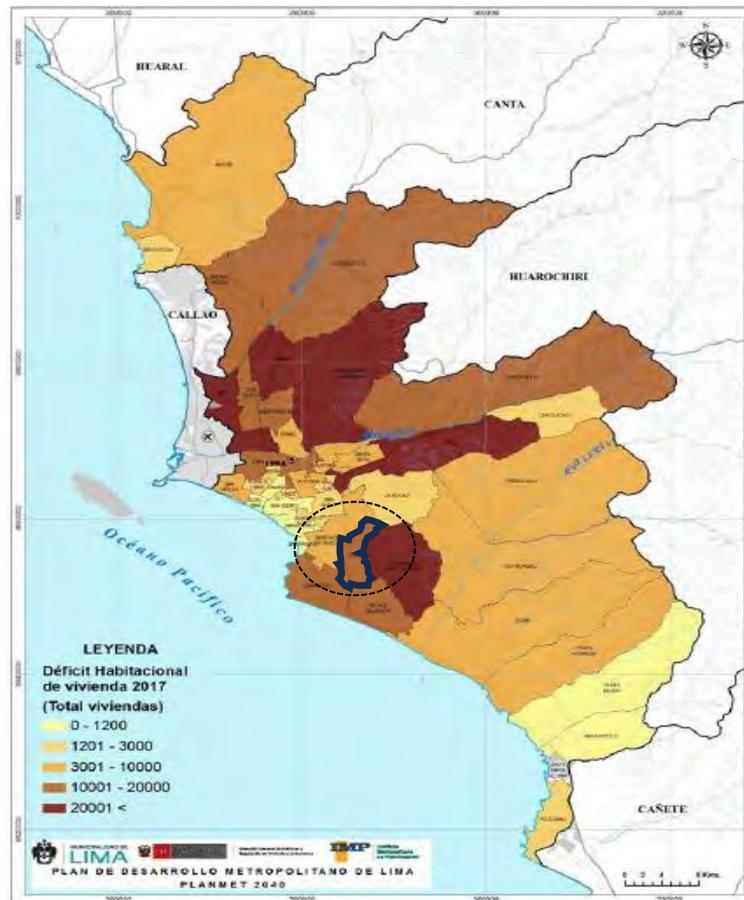


| SEXO | POBLACION TOTAL (censo 2017) | % |
|-----------------------|------------------------------|-------|
| Hombres | 173 683 | 48.89 |
| Mujeres | 181 536 | 51.11 |
| Total de la población | 355 219 | 100 |

| LUGAR | CIFRA TOTAL (censo 2017) | REPRESENTA DEL TOTAL (LIMA METROPOLITANA) |
|------------------------|--------------------------|---|
| Lima Metropolitana | 8 574 974 | 100 |
| San Juan de Miraflores | 355 219 | 4.14 |

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
 “Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

Gráfico N° 08. Déficit habitacional de vivienda, en base al Censo 2017



Según la data presentada, se puede calcular la tasa de crecimiento promedio anual y evaluar el incremento anual de la población, desde 1981- 1993 - 2007 - 2017. De acuerdo al mencionado documento, la tasa de crecimiento es de -0.2%

Esto también ha sido recogido en Plan de Desarrollo Metropolitano-Plan Met 2021-2040, aprobado con Ordenanza N° 2499-2022, en la que se puede visualizar el siguiente cuadro comparativo de oferta y déficit de vivienda 2020 por Distrito.

| Descripción | | Ofertas de Viviendas (FMV 2020) | Total, Déficit Habitacional (2020) |
|-------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Unidad de Análisis | Distrito | Unidades | Unidades |
| Lima Este | Cercado de Lima | 3,487 | 11,953 |
| | Barranco | 324 | 1,408 |
| | Cieneguilla | 0 | 6,196 |
| | El Agustino | 2,140 | 15,109 |
| | La Molina | 5 | 8,543 |
| | Lungancho | 271 | 37,152 |
| | San Juan de Lungancho | 232 | 115,363 |
| | San Luis | 0 | 2,839 |
| | Santa Anita | 0 | 15,571 |
| Sub Total Lima Este | | 4,118 | 264,589 |
| Lima Sur | Chorillos | 1,739 | 27,107 |
| | Lurin | 2,068 | 11,592 |
| | Pachacamac | 240 | 21,423 |
| | San Juan de Miraflores | 42 | 35,918 |
| | Villa el Salvador | 1,376 | 27,917 |
| Villa María del Triunfo | 0 | 46,269 | |
| Sub Total Lima Sur | | 5,465 | 170,226 |



El entorno inmediato del área de estudio del Plan Específico “ZRE Parque 23” es el área urbana del distrito de San Juan de Miraflores, que limita en ubicación con el distrito de Villa María del Triunfo y Villa El Salvador, sobre la intersección de la Av. Pedro Miotta y la Vía Panamericana Sur, vías conformantes del Sistema Vial Metropolitano vigente.

Conclusión:

El distrito de San Juan de Miraflores se ha configurado a través de un proceso de invasión informal, en el que confluyen un alto índice déficit habitacional y alta densidad poblacional, además de una distribución espacial heterogénea de la población permanente, en la que no se ha generado un programa de vivienda estatal para abordar esta problemática.

En ese sentido, se considera que ésta se constituye como una buena oportunidad de reducir la brecha habitacional, más aún si se pretende desarrollar éste sobre área de propiedad estatal.

3.2.3. Clasificación del Suelo

Como se indicó líneas arriba, el entorno inmediato del área de estudio del Plan Específico “ZRE Parque 23” es el área urbana del distrito de San Juan de Miraflores, que limita en ubicación con el distrito de Villa María del Triunfo y Villa El Salvador, sobre la intersección de la Av. Pedro Miotta y la Vía Panamericana Sur, vías conformantes del Sistema Vial Metropolitano vigente.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040-Plan Met 2040, para el caso de Lima Metropolitana se establece y delimita en los planos normativos, cuatro clasificaciones generales a la clasificación del suelo: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo de conservación y suelo rural.

En ese sentido, el Plan Met 2040 ha definido la totalidad el área en evaluación como parte del área denominada “Suelo Urbano”, que son las áreas que se determina de manera expresa, sea porque tienen los servicios urbanos básicos o bien porque están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, aunque presente un proceso de urbanización completo.

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”

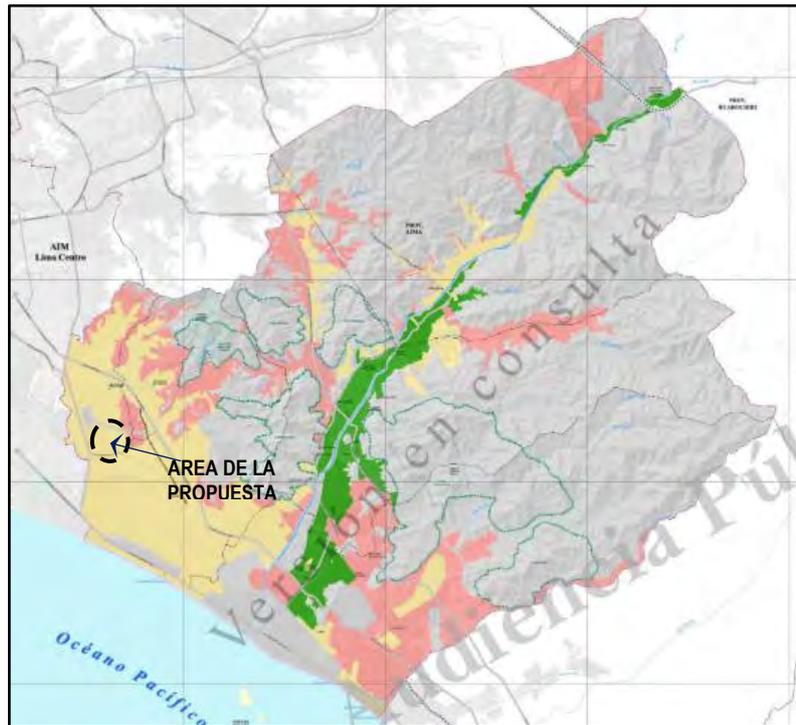


Gráfico N° 09: Déficit habitacional de vivienda, en base al Censo 2017

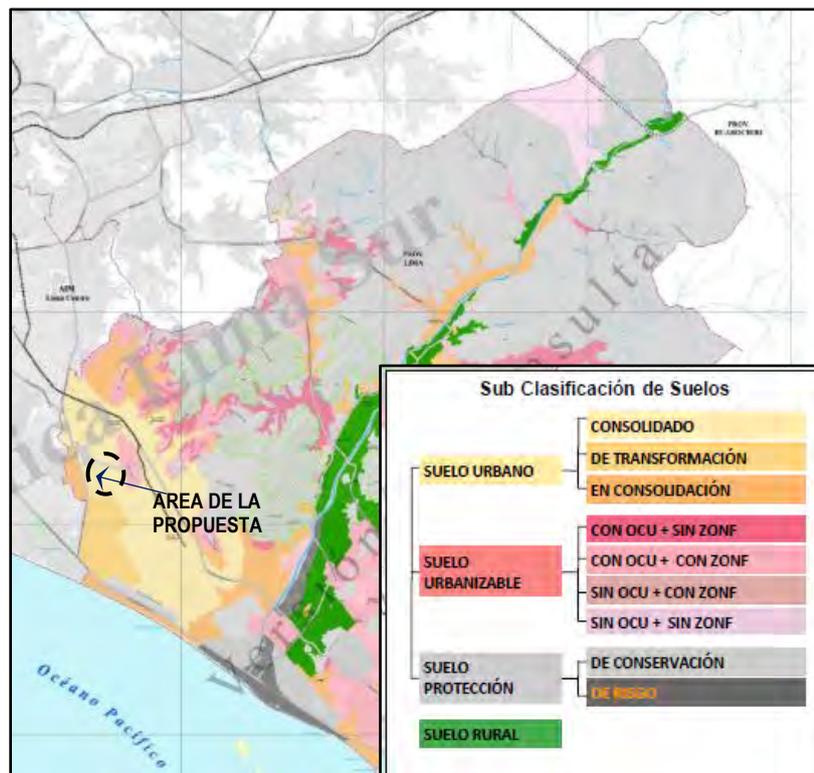


Gráfico N° 10: Plano de Sub clasificación del suelo



La Calificación del Suelo, como segundo nivel del régimen del suelo, complementa la Clasificación del Suelo con la finalidad de establecer, de forma específica, la regulación de la edificación y de los usos pormenorizados del suelo que se determine para las diferentes clases de suelo.

En ese sentido, el PLANMET 2040 ha establecido que el área en evaluación se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado, sobre el cual, se está proponiendo el desarrollo de un plan complementario “Plan Específico del Parque 23”, con la finalidad de facilitar la actuación o intervención urbanística en ese sector, que por sus condiciones amerita un tratamiento especial, con fines de integración inmobiliaria.

En la Clasificación de Suelo se han definido tres (3) grandes subclases de Suelo Urbano, y cuatro (4) subclases de suelo urbanizable que a nivel regulatorio establecen principalmente los procesos a seguir para su integración urbana o su preservación de los procesos urbanizadores. Para el caso en particular, se cita solo la subclasificación del Suelo Urbano:

Suelo Urbano

- Suelo urbano Consolidado (SURC)
- Suelo urbano de Transformación (SURT)
- Suelo urbano en Consolidación (SURC)

La Calificación del Suelo se establece mediante la técnica de la Zonificación, definida por el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, como el “componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Esta técnica consiste en determinar y delimitar las diferentes zonas y subzonas en las que se va a dividir el suelo urbano y urbanizable a efectos de regular las condiciones de edificación y los usos permitidos”.

La zonificación de los usos del suelo condiciona y regula el ejercicio del derecho de la propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo, atendiendo el bien común, en armonía con las orientaciones y proposiciones de este PLANMET 2040.

La Ordenanza N° 1084-MML, que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, que forman parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, establece que el predio en evaluación presenta zonificación vigente de ZRP (Zona de Recreación Pública).



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

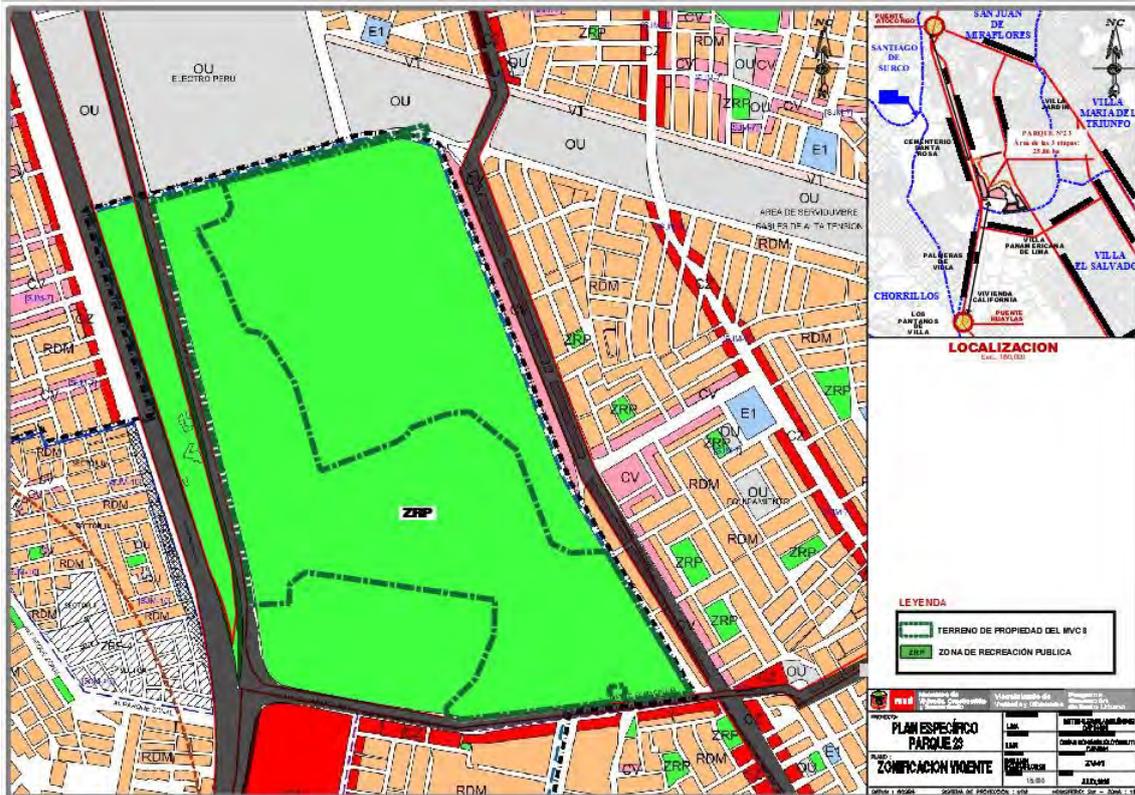


Gráfico N° 11: Predio en evaluación y su contexto en el Plano de zonificación vigente

Como antecedentes se puede indicar que con Resolución de Alcaldía N° 1341 del 21.08.1989 la Municipalidad Metropolitana de Lima modificó, en vías de regularización, el área destinada a Parque Zonal N° 23 “Huayna Cápac” a 182.318 Has. Este se encontraba conformado por el área en evaluación, así como también por el denominado Parque Zonal 23-A, ubicado hacia el otro lado de la Panamericana Sur.

Del mismo modo, el Plan de Desarrollo Metropolitano Lima-Callao a 1980 denominado Áreas Recreacionales para Lima Metropolitana, estableció que respecto a esta área, Parque Zonal y Metropolitano N°23 de San Juan de Miraflores, tanto su ubicación como su área, fueron previamente establecidos por medio del Decreto Supremo N°105-67-DGS (14.07.1967), en el que se ubica los terrenos eriazos en la jurisdicción del distrito de San Juan de Miraflores. Que, declara que las áreas del terreno en los cuales se efectuase relleno sanitario o depósito de basura, solamente podrán ser habilitados para parques o bosques, encargándole en ese entonces al PARNAZ que delimite el área y además controle su no afectación para otros usos.

Igualmente, se tiene que de acuerdo a la Ley N° 26371 del 21.10.1994, Ley de Parques Zonales, los terrenos de propiedad privada declarados como parques zonales de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N°032-69-VI del 28 de Octubre de 1969, pueden ser destinados por sus propietarios a fines comerciales, de vivienda y otros, hasta un máximo del 30% de su área total, con el único fin de

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

permitir la financiación de la construcción en el área restante de los elementos necesarios para la recreación pública, que incluya infraestructura recreativa, cultural y deportiva y otros servicios de recreación activa y pasiva.” (Artículo 1°)

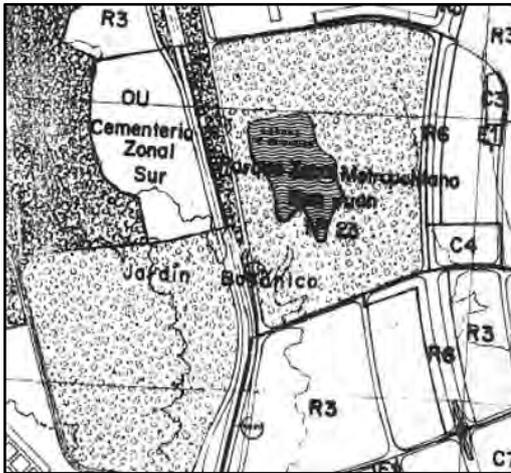


Gráfico N° 12. Antecedentes de zonificación del denominado Parque 23. Plano de usos actuales del predio en evaluación-Fuente: Extracto de compendio: Áreas Recreacionales para Lima Metropolitana



Gráfico N° 13. Ubicación del predio del MVCS antes de la independización de SEDAPAL y ubicación del área denominada ZRE-4 Parque 23-A (antes de la modificación de su zonificación)

Sin embargo, esto se desdice del levantamiento de usos actuales que se ha identificado en el predio y la realidad registral advertida, para el cual se elaboró el siguiente gráfico.

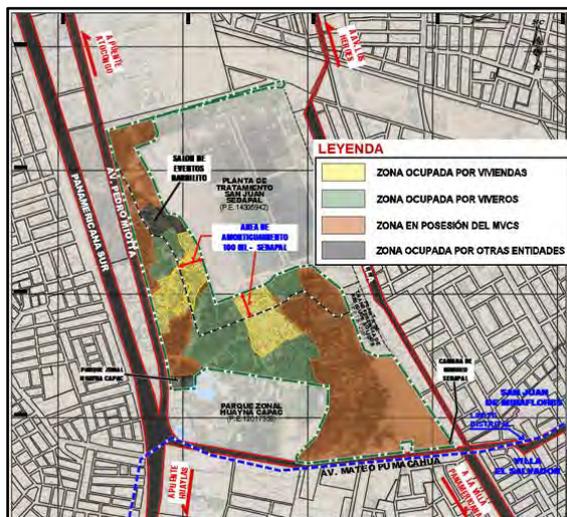


Gráfico N° 14: Plano de usos actuales del predio en evaluación



Gráfico N° 15. Estado de la propiedad registral en el predio

Del mismo modo, situación similar sucedió con el área denominada Parque 23-A, cuya ocupación con edificaciones de uso residencial y de comercio local con equipamientos de manera progresiva desde el año 2003, derivó en que la Municipalidad

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”

Metropolitana de Lima a través de la Ordenanza N° 1044-MML, Que Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa que forma Parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana y modifica Parcialmente la Ordenanza N° 184-MML.



Gráfico N°14: Ubicación del área denominada Parque Zonal N° 23-A y Parque 23, en el sistema vial metropolitano



El suelo natural se encuentra a una profundidad variable entre 2 y 5 m.



Gráfico N°15: Panel fotográfico de la calidad del terreno del área denominada ZRE-4 Parque Zonal 23-A, sectores I y II (los que no han obtenido reglamentación ni parámetros urbanísticos)

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

Esta normativa en el Art. 10°, establece como Zona de Reglamentación Especial ZRE-4 Parque Zonal 23-A al área calificada como Parque Zonal 23-A, por estar la misma ocupada con fines de vivienda, la cual se ha asentado sobre un antiguo botadero de residuos sólidos y estar calificado como Parque Zonal. En dicho terreno las Gerencias de Desarrollo Urbano y de Servicios a la Ciudad de la Municipalidad Metropolitana de Lima deberán realizar estudios de carácter físico, legal, ambiental y de riesgo físico del área, que permitan definir la factibilidad de su utilización, sustentar el levantamiento de la calificación de Parque Zonal y elaborar la propuesta de Usos del Suelo respectiva.

En atención a la normativa descrita, el análisis del área denominada ZRE-4 Parque Zonal 23-A contó con sendos informes de las unidades orgánicas competentes de la Municipalidad Metropolitana de Lima, entre ellos el último, con el Memorandum N° 0395-2019-MML-GDCGRD-SEPRR de la Subgerencia de Estimación, Prevención, Reducción y Reconstrucción de la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), el que de acuerdo al Informe Técnico N° 383-2019-MML-GDCGRD-SEPRR señala que según las características de ocupación y los estudios de suelo realizados, dicho sector no cumple con las condiciones de seguridad (véase Gráfico N° 16)

MEMORANDO N° 0395 -2019-MML-GDCGRD-SEPRR

Municipalidad Metropolitana de Lima
Gerencia de Defensa Civil y Gestión del Riesgo de Desastres
Subgerencia de Estimación, Prevención, Reducción y Reconstrucción

MEMORANDO N° 0395 -2019-MML-GDCGRD-SEPRR

A: HAYDEE JOSEFINA YONG LEE
Subgerente de Planeamiento y Rehabilitaciones Urbanas

De: VICTORIA VILLARRUBIA LA PLATA
Subgerente de Estimación, Prevención, Reducción y Reconstrucción

Referencia: Memorandum N° 888-2019-MML-GDU-S
Memorandum N° 773-2019-MML-GDU-S

Asunto: Opinión Técnica Actualizada

Fecha: Lima, 22 de agosto de 2019

Tengo el agrado de dirigirme a usted, a fin de saludarle y al documento en referencia, remitirle el Informe Técnico de GDCGRD-SEPRR, de la Opinión Técnica Actualizada emitida en San Juan de Miraflores, se remite para las acciones de su competencia.

Atentamente:

VICTORIA VILLARRUBIA LA PLATA
Subgerente de Estimación, Prevención, Reducción y Reconstrucción

12 AGO 2019
RECIBIDO
10:54

SECRETARÍA DE DEFENSA CIVIL Y GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES
VIA DE PROMOCIÓN DE OPORTUNIDADES DE EMPLEO
TELÉFONO 011 780 4000 1118

VI. CONCLUSIONES

En función a la evaluación realizada a la zona del terreno donde se ubica el Parque Zonal 23 A, Zona de Reglamentación Especial ZRE-4 del distrito de San Juan de Miraflores, se ha determinado lo siguiente:

1. Se ha identificado 01 peligro de Origen Natural: Sísmico.
2. De acuerdo a las Condiciones geológicas y geotécnicas del terreno señaladas se tiene el estudio de Suelos realizado en esta zona con características y recomendaciones correspondientes.
3. La zona está totalmente consolidada, con edificaciones de material noble con niveles mayores a 5 pisos, y pistas asfaltadas, verificando que no se han cumplido con las recomendaciones constructivas de hasta 2 pisos en la zona I y III y en la zona IV de hasta 3 pisos. En la zona II se encuentra una Institución Educativa con material de albañilería confinada de 2 pisos.
4. La zona presenta ocupación por viviendas, comercio, talleres, infraestructura pública y privada de los sectores de Educación y salud entre otros.
5. Según documento presentado por la dirigencia (que se adjunta), los Asentamientos ubicados en esta zona ya cuentan con Título de Propiedad.

VII. CONCLUSIÓN FINAL

De acuerdo a las características actuales de la ocupación y tomando en cuenta los estudios de suelos realizados en el terreno ubicado en el Sector denominado Parque 23 A Zona de Reglamentación Especial ZRE-4, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, el que cuenta con Zonificación de Zona de Reglamentación Especial (ZRE-4). No cumple con las condiciones de seguridad, por no cumplir las recomendaciones señaladas en los Estudios de Suelos, condicionado principalmente a la altura de las edificaciones.

Gráfico N° 16: Extracto del informe técnico de la SEPRR de la MML, respecto al terreno del área denominada ZRE-4 Parque Zonal 23-A: cabe resaltar que los sectores I y II no han obtenido reglamentación ni parámetros urbanísticos.

Asimismo, de acuerdo Memorando N° 848-2019-MML/GSCGA-SGA y al Informe N° 515-2019-MML/GSCGA-SGA-DAVE de la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Gestión Ambiental de la MML, concluye en recomendar evaluación del nivel freático, evaluación de la contaminación del suelo, capacidad de uso del suelo, erosión superficial, fallas activas, evaluación de la calidad del aire e identificación de las

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

especies vegetales y animales) no sea descartado, debido a que se trata de un centro urbano ubicado en el entorno de los Pantanos de Villa, asentado sobre un antiguo botadero de residuos sólidos. (véase Gráfico N° 17)

MEMORANDO N° 848 - 2019 - MML/GSCGA-SGA

A : HAYDEE JOSEFINA YONG LEE
Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas

DE : ELVIRA AVILA ASCARRUZ
Subgerente de Gestión Ambiental

ASUNTO : Opinión sobre la propuesta y estudios de la Zona de
Reglamentación Especial - ZRE 4, Parque Zonal N° 23 A

REF. : a) Memorando N° 772-2019-MML-GDU-SPHU
b) Memorando N° 689-2019-MML-GDU-SPHU

FECHA : Lima, 31 JUL

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a
mediante el cual su despacho, solicita opinión actualizada
Estudio Físico Legal Ambiental y de Riesgo de la ZRE-4 Zona
ZRE-4 Zona 23-A solicitada por la Comisión Mixta de
Vivienda y Nomenclatura, en el marco de la Ordenanza N°
Al respecto, producto de la evaluación del expediente
2019-MML/GSCGA-SGA-DAVE de fecha 28 de julio
donde se precisó lo solicitado.

Atentamente,

ELVIRA AVILA ASCARRUZ
SUBGERENTE

Se adjunta:
Informe N° 515-2019-MML/GSCGA-SGA-DAVE (1 folio)

EAA/ast

GERENCIA DE SERVICIOS A LA CIUDAD Y GESTIÓN AMBIENTAL
Subgerencia de Gestión Ambiental
Jr. Conde de Superunda N° 169 Cuarto Piso
Teléfono 632-1781 anexo 1781

d) En relación a la propuesta de aprobación del estudio específico de la Zona de Reglamentación Especial - ZRE 4 solicitada, se indica que esta subgerencia elaboró el Informe N° 491-2018-MML/GSCGA-SGA-DAVE de fecha 08.08.2018 donde se señaló que la referida zona presenta circunstancias complejas a consecuencia de las actividades antropogénicas la cual implica diversos componentes como el social, económico, de seguridad y medioambiental, además de encontrarse consolidada urbanísticamente (existen viviendas con varios niveles construidas con material noble, poseen todos los servicios básicos de infraestructura urbana, cuentan con mercados, colegios, entidades bancarias, entre otros); por lo que se propuso contar con estudios y/o información adicional que permitiera determinar el grado de afectación a los elementos ambientales (suelo, agua, aire, flora, fauna y otros) del lugar y así poder evaluar las acciones de mitigación y/o recuperación de las mismas en bien de la población.

Sugiriendo elaborar los siguientes estudios:

- Estudios de la evaluación del nivel freático e identificación de zonas de recarga del acuífero por estar ubicado el referido asentamiento humano cerca a los Pantanos de Villa (forma parte del área de amortiguamiento según Ordenanza N° 1044-MML que modificó la Ordenanza N° 184-MML).
- Estudios de la evaluación de la contaminación del suelo, capacidad de uso de suelo, erosión superficial, fallas activas, debido a que un sector del área en cuestión fue usada antiguamente como botadero de residuos sólidos.
- Estudios de la evaluación de la calidad del aire.

Gráfico N°17: Extracto del informe técnico de la GSCGA de la MML, respecto al terreno del área denominada ZRE-4 Parque Zonal 23-A: cabe resaltar que los sectores I y II no han obtenido reglamentación ni parámetros urbanísticos.

Esta propuesta con la opinión de PROHVILLA y del Instituto Metropolitano de Planificación además de las opiniones técnicas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y de Servicios a la Ciudad, y la verificación de titularidad registral por parte del casi 100 % de los lotes existentes en dicho predio, derivó en la remisión y evaluación y posterior aprobación por parte del Concejo Metropolitano de la Ordenanza N° 2435-MML que Aprueba el levantamiento de la calificación de Parque Zonal y regula los usos de suelo y asignación de zonificación del área en evaluación.

En el gráfico N° 18, que se exhibe a continuación, se muestra el resultado de la evaluación del levantamiento de la calificación de Zona de Reglamentación Especial-ZRE-4 Parque Zonal N 23-A a los Sectores III y IV de dicho sector; y la aprobación de la MML en el marco de lo establecido en el Artículo N° 10 de la Ordenanza N° 1044-MML, con las opiniones técnicas competentes de la MML, de PROHVILLA y el IMP, exceptuando al sector I y II a razón de los Estudios Mecánicos de Suelos que obran en el expediente de la GDU de la MML, que determinan 4 tipos de suelo claramente diferenciados, permitiendo identificarse 2 sectores con mayor viabilidad de ocupación y posible mitigación (Sector III y IV) y 2 sectores cuya ocupación, por la calidad del suelo conlleva a riesgo irreversible de remediación (Sector I y II)

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA N° 2435-2022
LIMA, 27 DE ENERO DE 2022

EL TENIENTE ALCALDE ENCARGADO DEL DESPACHO DE ALCALDÍA

POR CUANTO:-
El Concejo Metropolitano de Lima, en Sesión Ordinaria de la fecha;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, reconoce la autonomía económica y administrativa de las Municipalidades en asuntos de su competencia;

Que, conforme con lo establecido en el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, concordante con el Artículo 3 del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de competencia;

Que, mediante Ordenanza N° 1962, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2014, se regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial Urbano del Área Metropolitana de Lima;

Que, mediante Ordenanza N° 1044, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 23 de Julio de 2007, se aprueba el Reglamento Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo de la Zona de Reglamentación Especial de los Puntos de Villa que forma parte del Área de Reglamentación Especial (ZRE-4) de Lima Metropolitana, y el Artículo 10, establece como Zona de Reglamentación Especial ZRE-4, el área calificada como Parque Zonal N° 23A, por estar la misma ocupada con fines de vivienda, la cual se ha asentado sobre un antiguo terreno sanitario, y está calificada como Parque Zonal, para el cual, tanto las Ordenanzas de Desarrollo Urbano y de Servicios a la Ciudad (ahora Gerencia de Servicios a la Ciudad) y Gestión Ambiental, deberán estar de acuerdo con la Calificación de Suelo y el Plan de Zonificación del área, que permitan definir la calificación de Parque Zonal y en opinión de PROHUVILLA y del Concejo Metropolitano de Lima;

Que, mediante Ordenanza N° 1962, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2014, se aprueba el Reglamento Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo de la Zona de Reglamentación Especial de los Puntos de Villa que forma parte del Área de Reglamentación Especial (ZRE-4) de Lima Metropolitana, y el Artículo 10, establece como Zona de Reglamentación Especial ZRE-4, el área calificada como Parque Zonal N° 23A, por estar la misma ocupada con fines de vivienda, la cual se ha asentado sobre un antiguo terreno sanitario, y está calificada como Parque Zonal, para el cual, tanto las Ordenanzas de Desarrollo Urbano y de Servicios a la Ciudad (ahora Gerencia de Servicios a la Ciudad) y Gestión Ambiental, deberán estar de acuerdo con la Calificación de Suelo y el Plan de Zonificación del área, que permitan definir la calificación de Parque Zonal y en opinión de PROHUVILLA y del Concejo Metropolitano de Lima;

Que, con Documento Simple N° 118325, Rvra Mercedes, identificado con el predio ubicado en la Mz. P Miraflores, provincia y departamento de Lima;

del acta, aprobó la siguiente:

ORDENANZA

QUE APRUEBA EL LEVANTAMIENTO DE LA CALIFICACIÓN DE PARQUE ZONAL Y REGULA LOS USOS DEL SUELO Y ASIGNACIÓN DE LA ZONIFICACION Y LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DE LOS SECTORES III Y IV, UBICADOS EN LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL ZRE-4 PARQUE ZONAL N° 23A, QUE FORMA PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV DE LIMA METROPOLITANA.

Artículo 1.
Aprobar la sectorización del área denominada ZRE-4 Parque Zonal 23A, según el Anexo N° 01 Plano de Sectores, que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 2.
Aprobar el Plano de la propuesta de usos de suelo de los Sectores III y IV según el Anexo N° 02, los parámetros urbanísticos y edificatorios de acuerdo con los Anexos N° 03 Cuadro Resumen de Uso Residencial y N° 04 Cuadro Resumen de Uso Comercial, así como las Especificaciones Normativas indicadas en el Anexo N° 04, que forman parte de la presente Ordenanza.
Se exceptúan de la presente propuesta de usos de suelo, los lotes ubicados sobre el derecho de vía de la Panamericana Sur.

Gráfico N°18: Extracto de la Ordenanza N° 2435-2022 aprobado por el Concejo Metropolitano de la MML

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”



Gráfico N° 19: Plano de Sectores de la Ordenanza N° 2435-2022 aprobado por el Concejo Metropolitano de la MML

3.2.4. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios en Lima Sur

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 22° de la Ley 31313, el Plan Específico está considerado como un Instrumento de Planificación Urbana Complementario como producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades, facilitando la actuación o intervención urbanística en un sector determinado del PDU, cuyas dimensiones y condiciones ameritan un tratamiento integral especial. Una vez aprobado, pasa a formar parte de cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.

En esta oportunidad, se considera pertinente exponer que el sector de Lima Sur, en el que se encuentra el predio en evaluación, ha sido materia de sendas aprobaciones de instrumentos de planificación urbana complementarios: En el distrito de Cieneguilla: 01 Plan Específico y la ordenanza de Reajuste Integral de Zonificación. En el distrito de Pachacamac: 02 Planes Específicos y la aprobación del Reajuste Integral de Zonificación. En el distrito de Lurin: 02 Planes Específicos y la ordenanza

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

de Reajuste Integral de Zonificación. En el distrito de Villa El Salvador: la Ordenanza del Reajuste Integral de Zonificación. En el distrito de San Juan de Miraflores: 01 Plan Específico y 01 Asignación de Zonificación.

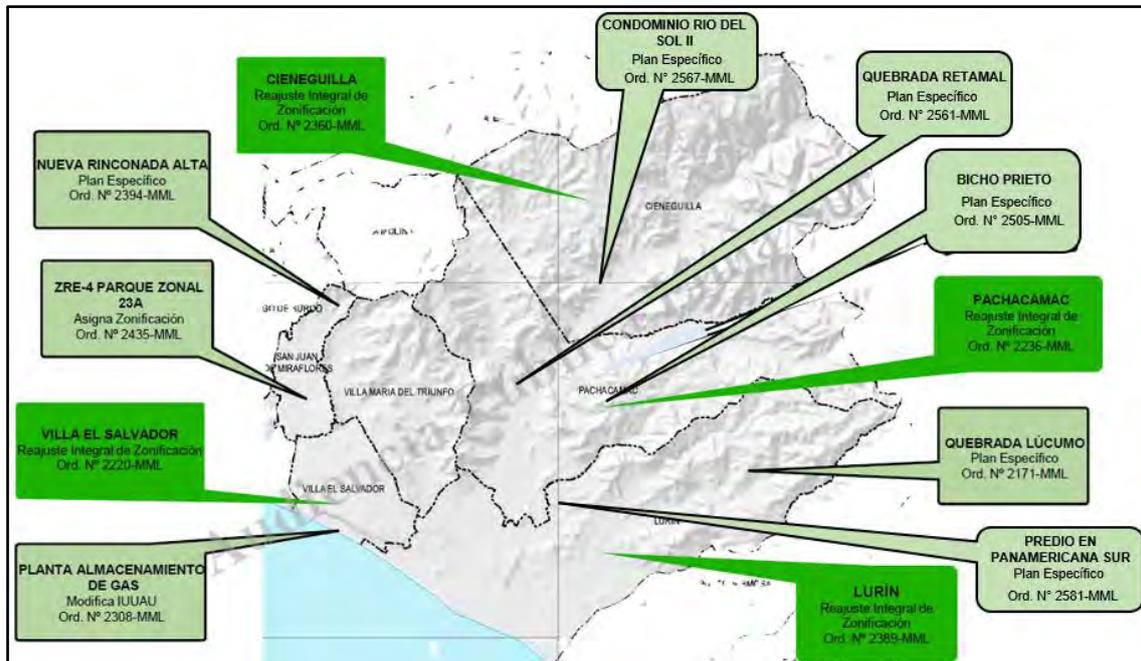


Gráfico N° 20: Planes Especificos y Reajuste Integral de Zonificación aprobados por el Concejo Metropolitano

Del mismo modo, el Planmet 2040 ha advertido la necesidad de generar Planes Específicos para Transformación de uso y densificación en el sector delimitado por la Villa Panamericana y el Sector comprendido entre la Av. Panamericana Sur, Av Pastor Sevilla, Av. Alipio Ponce y Av. José Carlos Mariátegui en el distrito de Villa El Salvador: dentro de este polígono se encuentra el área en evaluación.

La dinámica económica privada y formal de Lima Sur ha generado que 1) El órgano encargado de la Planificación en Lima Metropolitana, es decir, el IMP, advierta, evalúe y conjuntamente con la Municipalidad Distrital, la actualización de la dinámica urbana actual y considere la proyección de actividades urbanas y de crecimiento que debiese tener este sector de Lima; y 2) la aprobación de planes a solicitud de administrados que requieren este sinceramiento en el plazo más breve.

3.2.5. Aspectos climatológicos

-Clima

La ubicación geográfica de San Juan corresponde a la región climática tropical; sin embargo, la presencia de la corriente fría de Humboldt y la Cordillera de los Andes, determina que estas condiciones climáticas varíen a subtropicales, presentando ambientes desérticos, áridos y semiáridos.

-Temperatura



El promedio anual de temperatura es de 18,5 °C, con variaciones promedios mensuales. Es importante mencionar que durante la ocurrencia de fenómenos de El Niño, la temperatura promedio anual puede alcanzar los 22.84 °C, elevando los promedios mensuales a 18 y 27.1 °C según el mes.

-Humedad Relativa Máxima:

La humedad relativa máxima se mantiene entre el 70% y 87%, y es mayor en los meses de invierno. Este parámetro adquiere mayor registro en las zonas más cercanas a los ríos Rímac, Lurín y otras corrientes de agua de origen natural o artificial.

- Nubosidad

El promedio anual de nubosidad es de 6/8, el cual puede considerarse alto ya que cubre un 75% del cielo. La ocurrencia de la nubosidad está estrechamente vinculada con el proceso de inversión térmica que contribuye a saturar de humedad la atmósfera en invierno. La evaporación total anual es de 1 028,6 mm, que está en estrecha relación con la temperatura, pues la intensidad de ésta refleja la mayor o menor radiación calórica del suelo, la cual se manifiesta a través de la gasificación de la humedad retenida.

-Vientos

En el área de estudio se registran como vientos predominantes los procedentes del Oeste, que alcanzan una velocidad promedio anual de 6.4 Km/h aproximadamente, que de acuerdo a la escala de Beaufort se clasifican como "Brisa Débil". Estos vientos son más intensos en los meses de Octubre a Marzo.

3.2.6. Aspectos geológicos

En base a la información del Programa “Reducción del riesgo en áreas vulnerables del distrito de San Juan de Miraflores, Provincia de Lima” elaborado por la Asociación USAID, Asociación PREDES y la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, menciona que en el distrito de San Juan de Miraflores presenta la unidad Geológica Ks-sr/gd (Granodiorita). Por tanto, es necesario dar a conocer la Litología local, detallando las formaciones rocosas, de montañas, del suelo y subsuelo terrestre, siendo estas de materiales disgregados con granulometría que pueden ir desde limos, arcillas hasta cuerpos de 1 m de diámetro aproximadamente.

Según el CISMID (2015) describe las características litológicas de la siguiente manera:

a. Depósitos Eólicos:

Los materiales más notorios que se encuentran superficialmente son los de origen eólico. Se puede diferenciar dos épocas geológicas:

-Depósitos eólicos pleistocénicos

Son los más antiguos, traídos por el viento. Granulométricamente varían de arcillas a arenas finas, tienen tonalidades gris parduscas, presentando cierto grado de



compactación. Se encuentran principalmente conformando lomadas como el Lomo de Corvina, estando mezclados con arenas gruesas, gravillas y de quebradas que provienen de cerros aledaños. También se encuentran mezclados con material muy fino arcilloso, posiblemente traídos por aguas tranquilas de origen pluvial.

-Depósitos Eólicos recientes

Son los más recientes que cubren las geoformas existentes; tienen tonos beige, cubren la mayor parte de las geoformas que se ubican en algunos sectores del distrito. Estos depósitos constantemente migran de lugar, por la fuerza del viento formando dunas. En ciertos lugares se acumulan formando espesores de varios metros; se encuentran en la llanura y en las lomadas y colinas.

b. Depósitos Aluviales

Los depósitos aluviales se encuentran distribuidos en la parte central y al norte del distrito, ocupando terrenos llanos. Estos depósitos constan de gravas angulosas y sub-redondeadas. Por lo general, en el área de estudio los depósitos aluviales están cubiertos por arenas de origen eólico. El espesor de los depósitos de arena varía; por ejemplo, es mayor en los terrenos planos, pues las arenas se depositan en las laderas por gravedad y por deslizamiento. El origen de los depósitos aluviales se debe probablemente al transporte de los materiales de quebradas secundarias del río Rímac.

c. Depósitos Antropogénicos

Actualmente hay un dinamismo en hacer diferentes construcciones en el distrito, debido a esto, se ha trastocado la superficie natural de los terrenos. Se aprecian explanadas para la construcción de viviendas, cortes en roca para apertura de caminos carrozables y viviendas. También se han hecho excavaciones para rellenos tanto para residuos sólidos y desmontes, además para una Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, ubicada al sur del distrito.

d. Rocas Sedimentarias

Las rocas sedimentarias son de tipo caliza, marga, limo arcilloso y lutítica. Estas rocas son las de mayor distribución, generalmente se encuentran al este y oeste del distrito conformando colinas de altimetría media.

e. Rocas Intrusivas

En la parte este del distrito, afloran pequeños cuerpos de rocas ígneas intrusivas, mayormente del tipo gabro – diorita y granodiorita. Estas presentan una intrusión a las rocas calizas, que se encuentran formando las colinas de mayor altimetría del distrito. Actualmente sus laderas están siendo ocupadas por viviendas.

3.2.7. Aspectos geomorfológicos (tomado como base la información del Programa “Reducción del riesgo en áreas vulnerables del distrito de San Juan de Miraflores, Provincia de Lima” elaborado por la Asociación USAID, Asociación PREDES y la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores)



En el aspecto geomorfológico se dan a conocer las formas que se adquiere en la corteza terrestre. Geomorfológicamente la zona de estudio del distrito de San Juan de Miraflores se sitúa en la Zona I, denominada la Costanera. La caracterización de los aspectos geomorfológicos implica conocer el comportamiento y las respuestas ante eventos sísmicos. Esta zonificación es propuesta por Tavera y Buform (1998).

Como describe el CISMID (2015), la Zona I se conforma en el oeste con la Franja Costera y en el este con el Batolito costanero. Se extiende de Norte a Sur con un ancho de 40 km a 50 km. En esta zona las laderas de los cerros son suaves y la mayor parte del suelo y subsuelo son sedimentos cuaternarios de limos, arenas y arcillas que cubren formaciones rocosas principalmente volcánicas, así como extensas terrazas formadas por gravas, gravas arenosas sueltas y saturadas. En cuanto al modelamiento local en la zona de estudio, se ha producido por la acción geológica del viento y de antiguas temporadas de precipitaciones, generando el relieve actual.

a. Terrenos llanos

Presenciado desde el litoral hasta el norte. Se muestran llanuras semiplanas o algo ondulantes, son formadas por depósitos aluviales hacia el norte y eólicos al sur.

b. Área de Lomadas

Cerros de baja altitud presenciados en el este y oeste, están rodeados de llanuras de pendiente moderada, en sus faldas. Hacia el sur las lomadas son formadas por acumulación de arena eólica, conocida como Lomo de Corvina. Hacia el Norte las colinas son bajas en medio de llanuras semiplanas. Estas lomadas pueden ser producidas por dunas, por estar cubiertas con material fino que es acarreado por el viento del Sur.

c. Área de Colinas

Cerros de baja altitud presenciados en el norte, están limitados al sur por llanuras costeñas, de las colinas bajan pequeñas quebradas y cárcavas. Así como las lomadas éstas también pueden estar cubiertas de material fino que es acarreado por el viento del Sur.

d. Quebradas

Se ubican al noroeste del distrito, actualmente cubierta por construcciones. En esta quebrada, no se han observado materiales consistentes en flujos de lodo y piedras (huaycos), debido a que la quebrada no es de gran longitud, así como también por el clima actual que es árido. Según FOVIDA (2017), se pueden identificar geoformas de origen denudacional, fluvio-aluvial, eólico.

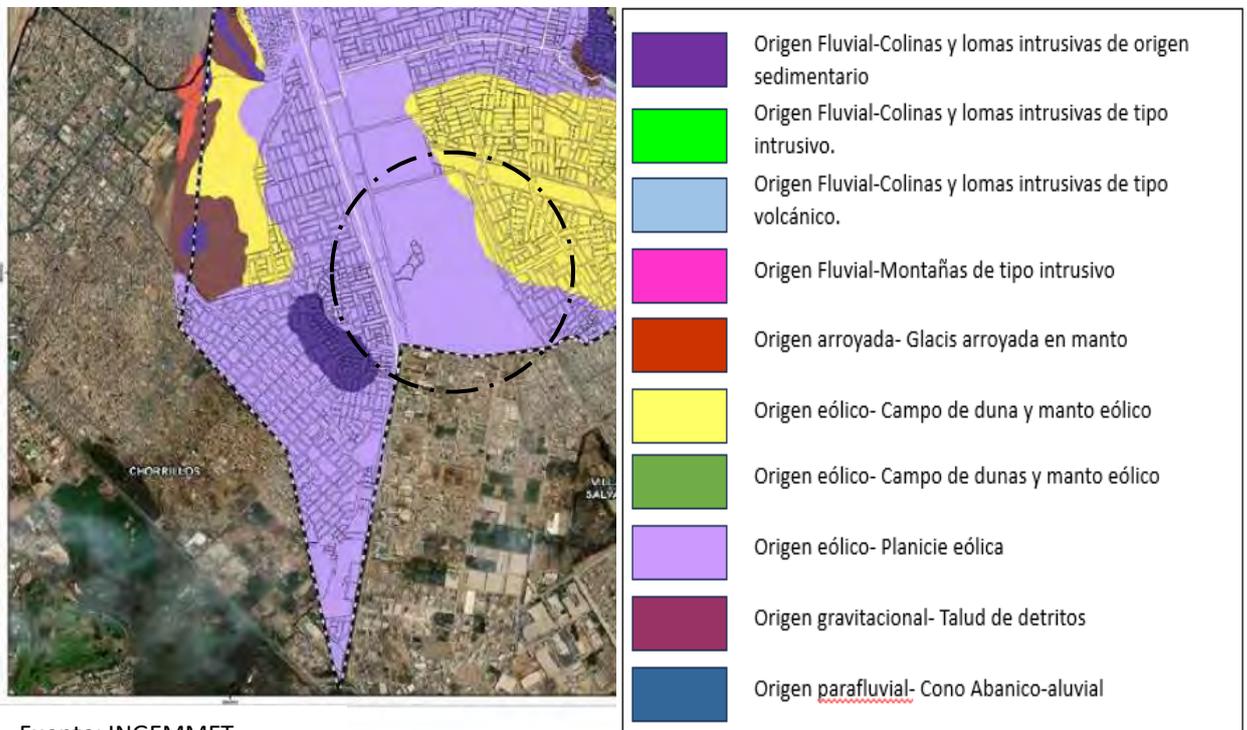
“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
 “Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

| Distrito | Origen | Unidad | Ubicación |
|------------------------|---------------------------|--|------------------------------|
| SAN JUAN DE MIRAFLORES | Denudacional | Colinas y lomas intrusivas | Extremo noreste del distrito |
| | | Volcánico | |
| | | Sedimentario | |
| | Eólico | Campo de dunas y manto eólico | Centro y sur del distrito |
| | | Planicie eólica | |
| Parafluvial | Cono/abanico-aluvial | Norte del distrito, entre las colinas y lomas intrusivas | |
| Arroyada | Glacis (arroyada en mato) | Centro del distrito | |

FUENTE: FOVIDA 2017

Gráfico N° 21: Origen de las quebradas y formaciones geomorfológicas

Cabe indicar que el área materia de estudio se encuentra conformada por la zona de origen eólico.



Fuente: INGEMMET

Gráfico N° 22: Unidades geomorfológicas- vista parcial del distrito de San Juan de Miraflores-Fuente INGEMMET, con edición propia

3.2.8. Características Geotécnicas (base : información del Programa “Reducción del riesgo en áreas vulnerables del distrito de San Juan de Miraflores, Provincia de Lima” elaborado por la Asociación USAID, Asociación PREDES y la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores)

a. Microzonificación sísmica



El distrito de San Juan de Miraflores de acuerdo a los estudios geotécnicos realizados por el IGP (2010) y CISMID (2011), como parte del “Estudio de Vulnerabilidad y Riesgo de Sísmico en 43 distritos de Lima y Callao”, que señala las características mecánicas de los suelos que forman parte de las bases de las cimentaciones según lo establecido por la Norma E-030 (Código de Diseño Sismorresistente del Reglamento Nacional de Construcciones); enfocada en evitar la pérdida de vidas humanas, asegurar las continuidad de los servicios básicos y minimizar los daños a la propiedad.

El estudio de microzonificación sísmica del distrito de San Juan Miraflores considera aspectos geológicos, geomorfológicos, geotécnicos, sísmicos y geofísicos, que según la normativa sismorresistente E-30, dicho distrito se encuentra clasificado dentro de las ZONAS I, II y IV (CISMID, 2015)

ZONA I: Conformada por afloramientos rocosos (cerros) de diferente grado de fracturamiento. Este suelo tiene un comportamiento rígido, con periodos de vibración natural (registros de vibración ambiental) menores a 0,20 s. La aceleración máxima que presentan 466,95 cm/s².

Por composición de suelo presentan las mejores características geotécnicas para la cimentación de edificaciones convencionales. Vale resaltar que estas edificaciones deben estar asentadas sobre terreno natural, mas no sobre rellenos. La capacidad de carga admisible es mayor a 5,0 kg/cm² si se desplanta sobre la roca ligeramente alterada o sana, y entre 2 y 4 kg/cm² si se desplanta sobre grava.

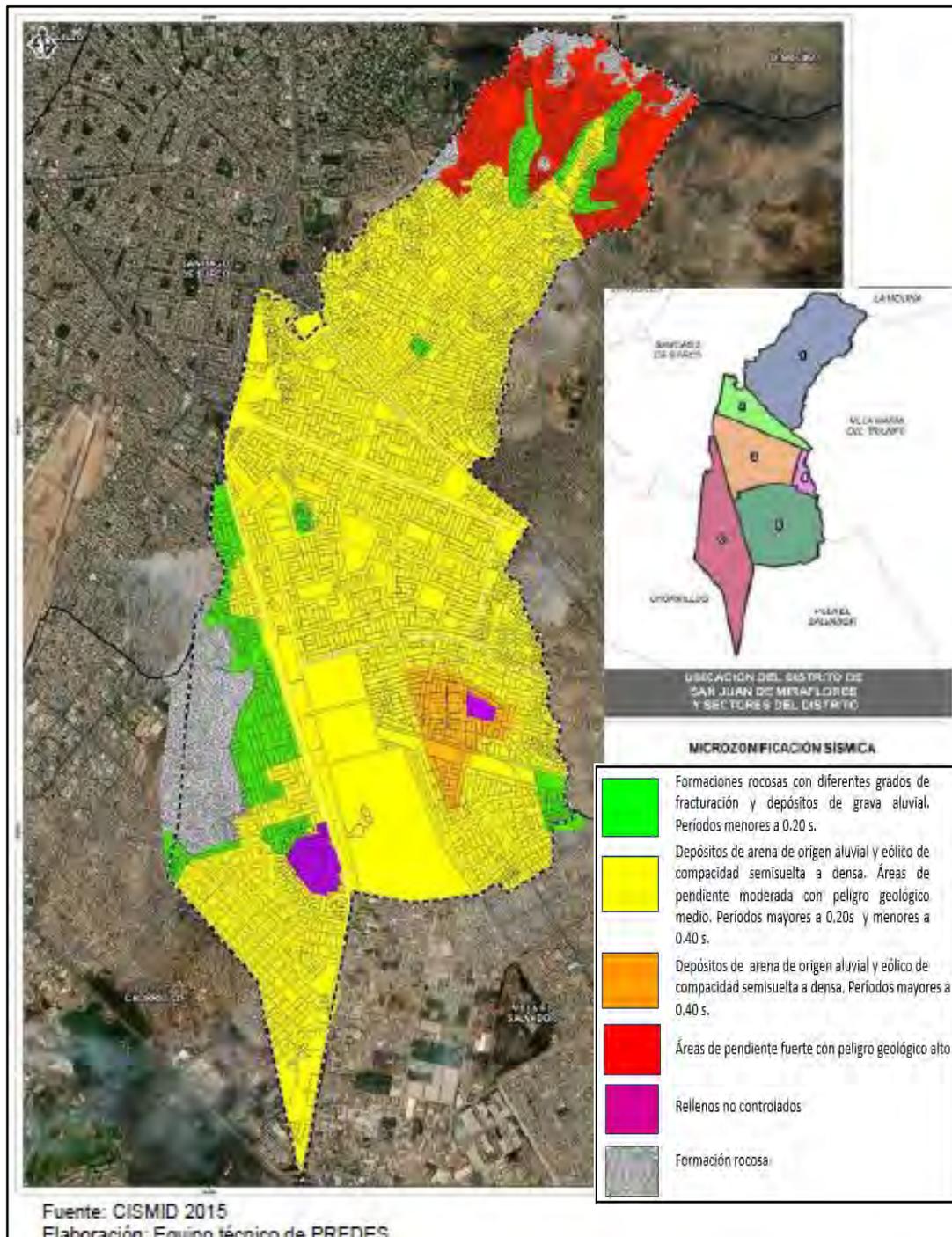
ZONA II: Considera terrenos conformados depósitos de arena de origen aluvial y eólico de compacidad semisuelta a densa. Describen áreas de pendiente moderada. Los periodos predominantes del terreno varían entre 0,20 y 0,30 s. Para la evaluación del peligro sísmico a nivel de superficie del terreno, se considera que el factor de amplificación sísmica por efecto local del suelo es $S=1,2$ y el periodo natural del suelo es $T_s=0,6$ s, correspondiendo a un suelo Tipo-2 de la norma sismorresistente peruana. La aceleración máxima que presentan 560,34 cm/s².

Esta zona está conformada por los depósitos de arena de origen aluvial y eólico de compacidad semi suelta a densa. Estos materiales no consolidados cubren gran parte de la zona de estudio. Por composición del suelo presentan las mejores características geotécnicas para la cimentación de edificaciones convencionales. Vale resaltar que estas edificaciones deben estar asentadas sobre terreno natural, mas no sobre rellenos. La capacidad de carga admisible varía entre 1,0 a 2,0 kg/cm².

ZONA V: Esta zona está conformada por acumulaciones por el hombre, como relleno de desmonte, material de demolición, así como también materiales de suelo como gravas, arenas, finos hasta escombros, maderas y desechos. Las edificaciones no pueden estar asentadas sobre este material, debe ser reemplazado en su totalidad. El estudio del CISMID ha identificado que los rellenos no controlados subyacen al sur del área de estudio. Es importante mencionar que en el distrito de San Juan de Miraflores no se determinó la existencia de una Zona III y Zona IV (suelos flexibles y muy flexibles respectivamente).

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

Gráfico N° 23: Mapa de microzonificación sísmica del distrito de San Juan de Miraflores. Fuente: INGEMMET, con edición propia



b. Estratificación del nivel de peligro

La estratificación del peligro se encuentra definido en base al análisis de la susceptibilidad y la evaluación de los eventos geodinámicos, los cuales se obtuvo los rangos de los distintos niveles de peligro los que son detallados en la siguiente tabla:

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
 “Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

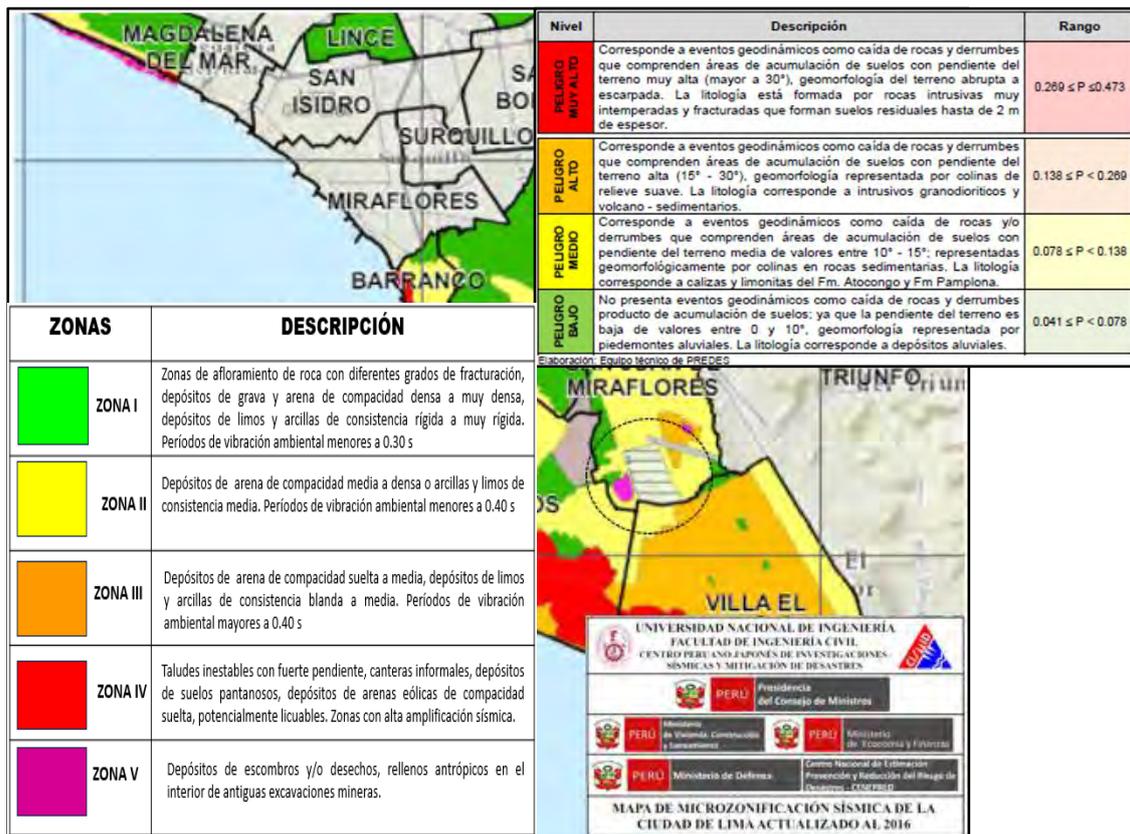


Gráfico N° 24: Mapa de microzonificación sísmica de Lima Metropolitana. Fuente: UNI, con edición propia

3.2.9. Conclusiones parciales

La dinámica económica privada y formal de Lima Sur ha generado que 1) El órgano encargado de la Planificación en Lima Metropolitana, es decir, el IMP, advierta, evalúe y conjuntamente con la Municipalidad Distrital, la actualización de la dinámica urbana actual y considere la proyección de actividades urbanas y de crecimiento que debiese tener este sector de Lima; y 2) la aprobación de planes a solicitud de administrados que requieren este sinceramiento en el plazo más breve.

En el caso del Parque Zonal y Metropolitano N°23 de San Juan de Miraflores, tanto su ubicación como su área, fueron previamente establecidos por medio del Decreto Supremo N°105-67-DGS (14.07.1967), en el que se ubican los terrenos eriazos en la jurisdicción del distrito de San Juan de Miraflores, que declaró que éstas áreas solamente podrán ser habilitados para parques o bosques., quedando así demostrado que en su oportunidad dicho decreto recomendó que el PARNAZ delimite el área y además controle su no afectación para otros usos. Sin embargo, y como se ha demostrado en el ítem 3.2.3 del presente documento, la dinámica urbana es superior a los alcances de la planificación, y con ella, la demanda de un lugar para vivienda digna a precios accesibles, lo que permitiría la ejecución de un proyecto urbano integral

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”

promovido por el Estado, que es el objetivo de la propuesta de Plan Específico, que a su vez se alinea con la visión de país, ejes estratégicos y objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo Metropolitano al 2040.

3.3 CARACTERIZACIÓN A NIVEL ECONOMICO

El servicio de abastecimiento de agua en viviendas más predominante en el distrito es la red pública dentro de la vivienda, representa el 84,85% del total. El menos predominante es el abastecimiento por medio de pozo, que representa el 0.11%.

Tabla N° 01: Abastecimiento de agua en la vivienda

| Abastecimiento de agua en la vivienda | Viviendas censadas | % |
|---|--------------------|------------|
| Red pública dentro de la vivienda | 66296 | 84.85 |
| Red pública fuera de la vivienda, pero dentro de la edificación | 4441 | 5.68 |
| Pilón o pileta de uso público | 1652 | 2.11 |
| Camión - cisterna u otro similar | 5515 | 7.06 |
| Pozo (agua subterránea) | 85 | 0.11 |
| Manantial o puquio | 0 | 0.00 |
| Río, acequia, lago, laguna | 0 | 0.00 |
| Otro | 39 | 0.05 |
| Vecino | 102 | 0.13 |
| Total | 78130 | 100 |

Fuente: INEI 2017, Censo de población y vivienda.

Elaboración: Equipo técnico PREDES

En cuanto a la existencia de alumbrado en la red pública en el distrito, es el 96.85% del total; mientras que, los que no tienen alumbrado eléctrico representan al 3.15%.

| Existencia de alumbrado en red pública | Viviendas censadas | % |
|--|--------------------|---------------|
| Sí tiene alumbrado eléctrico | 75672 | 96.85 |
| No tiene alumbrado eléctrico | 2458 | 3.15 |
| Total | 78130 | 100.00 |

Fuente: INEI 2017, Censo de población y vivienda.

Elaboración: Equipo técnico PREDES

Tabla N° 02: Existencia de alumbrado en red pública

De acuerdo a lo informado por el Plan de Desarrollo Local Concertado del distrito de San Juan de Miraflores, es uno de los distritos que tiene mayor actividad comercial en el sector de Lima Sur. La principal actividad económica se debe al número de restaurantes, con un 83.6%, seguido de establecimientos de hospedaje con un 14.1%.

3.3.1. Conclusiones parciales

El acceso a la vivienda digna se inicia de dos maneras: por la compra formal de un lote de viviendas o a través de la apropiación voluntaria de un espacio ajeno de suelo. Posteriormente, en el proceso de edificación en cualquiera de los dos casos, predominantemente estas edificaciones permanecen en autoconstrucción por décadas y con ello, se aúna a estas gestiones la de la obtención de los servicios

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
 “Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

básicos o promover su obtención a través de la Municipalidad Distrital o las EPS. Esto se simplificaría con la ejecución de un proyecto de vivienda promovido por el Estado, que consiste en una intervención urbana que busca dotar a la ciudad de equipamiento y vivienda a los futuros residentes de la ciudad.

3.4. CARACTERIZACIÓN A NIVEL EDUCATIVO

El nivel educativo predominante en el distrito es de educación secundaria, y representa el 42.05% del total. Además, el nivel de estudios menos predominante es de básica especial, con el 0.33%. Se obtiene que el 26% presenta la ausencia o un nivel Inicial/primaria, esta cantidad se encontraría clasificada en población con vulnerabilidad media-alta-muy alta.

3.4.1. Instituciones estatales y particulares existentes en el Sector:

De acuerdo al portal <https://sigmed.minedu.gob.pe/mapaeducativo/>, y dentro del alcance de la educación básica regular, en el radio de alcance de 1 km, se ubican centros educativos de nivel inicial, primaria y secundaria, conforme se puede visualizar en el gráfico siguiente:

Ubicación de las instituciones educativas existentes en el sector en el que se encuentra el predio. Se visualiza que el sector presenta coberturados sus requerimientos de equipamiento educativo, por lo que el incremento de población no afectaría los requerimientos de instituciones educativas actuales.

Tabla 12. Nivel educativo del (de la) jefe (a) de familia.

| Nivel de estudios | Habitantes censados | % |
|--------------------------------------|---------------------|---------------|
| Sin Nivel | 9899 | 2.90 |
| Inicial | 15412 | 4.51 |
| Primaria | 63473 | 18.59 |
| Secundaria | 143556 | 42.05 |
| Básica especial | 1135 | 0.33 |
| Superior no universitaria incompleta | 21956 | 6.43 |
| Superior no universitaria completa | 32080 | 9.40 |
| Superior universitaria incompleta | 23179 | 6.79 |
| Superior universitaria completa | 27987 | 8.20 |
| Maestría / Doctorado | 2705 | 0.79 |
| Total | 341382 | 100.00 |

Fuente: INEI 2017, Censo de población y vivienda.
 Elaboración: Equipo técnico PREDES

Tabla N° 03: Nivel educativo del jefe de familia



Gráfico N° 24: Indicadores sociales (base Censo 2017)



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Programa Generación de Suelo Urbano

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

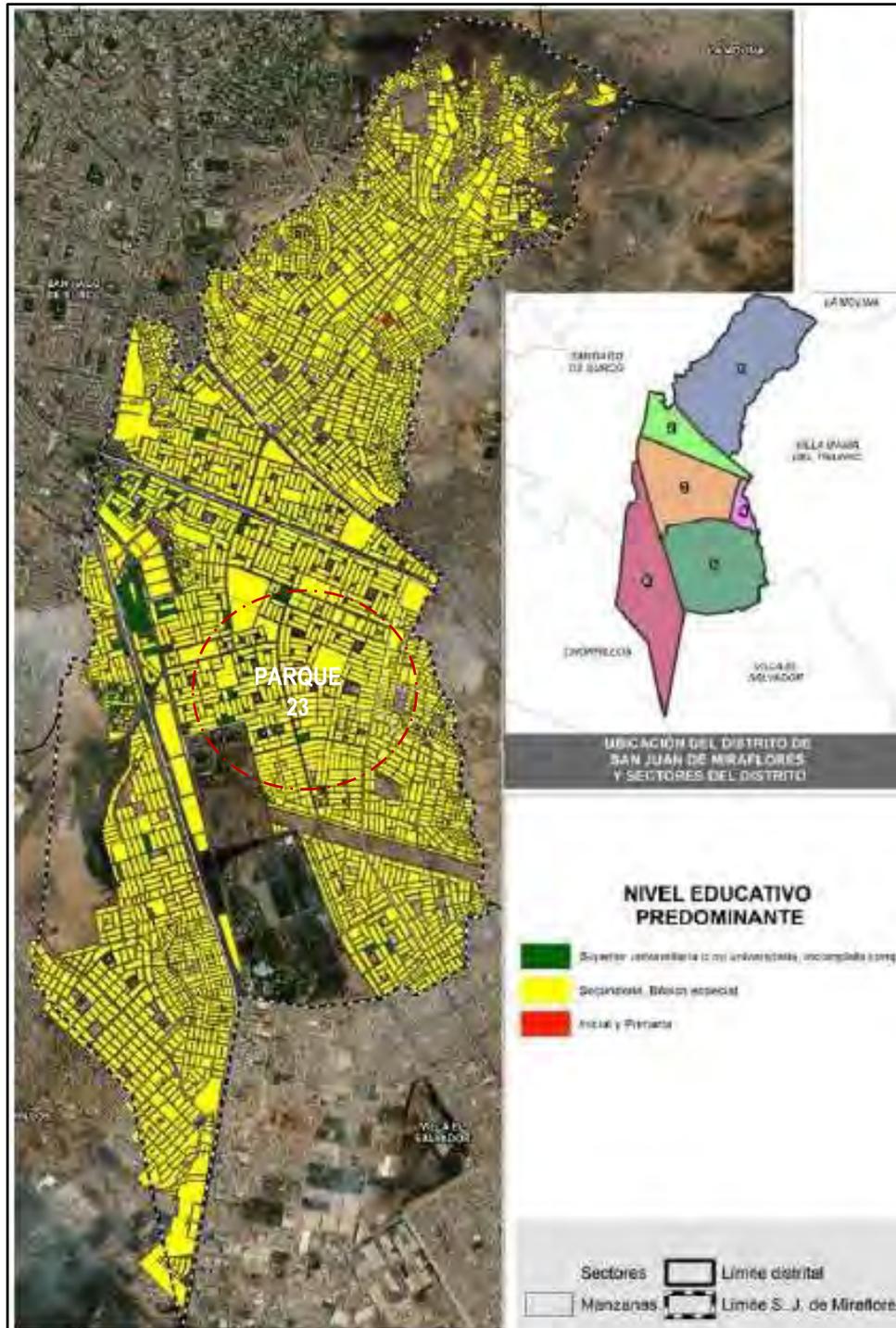
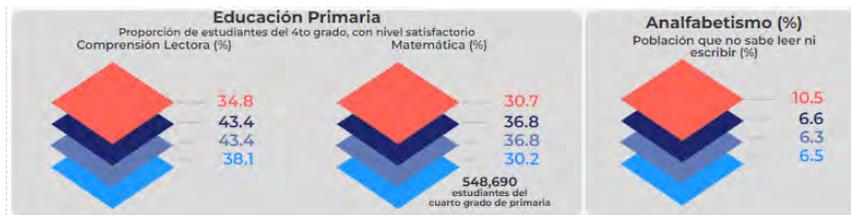
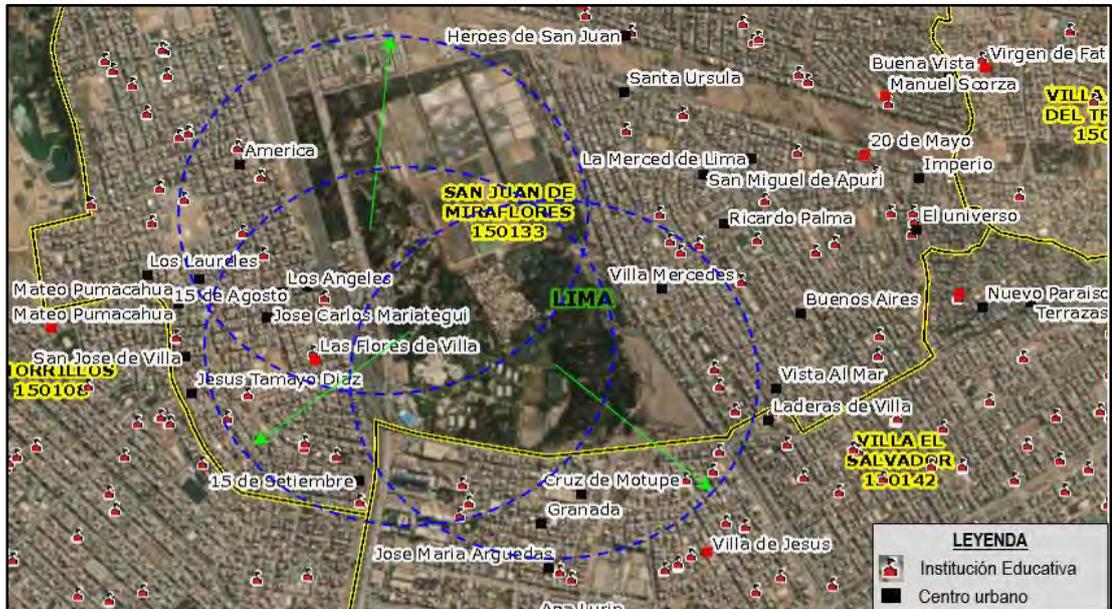


Gráfico N° 25: Nivel educativo predominante (base Censo 2017)

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”



Ubicación de las instituciones de salud existentes en el sector en el que se encuentra el predio, considerando que es zona limítrofe con los distritos de Villa María del Triunfo y Chorrillos

3.4.2. Conclusiones parciales

De acuerdo al análisis realizado, el sector presenta cubierta su demanda educativa con la oferta educativa existente.

En ese sentido, el nuevo proyecto, con su respectiva demanda de viviendas y propuesta de equipamiento educativo, no generaría impacto negativo en los requerimientos de servicio del sector.

3.5. CARACTERIZACIÓN A NIVEL SALUD

En materia de salud debemos señalar que los servicios de salud pública a nivel distrital son atendidos por el MINSA a través de la Red de Servicios de Salud de San Juan de Miraflores- Villa María del Triunfo; y pertenece a la jurisdicción de la Dirección de Salud II Lima Sur.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”



Gráfico N° 26: Ubicación de infraestructuras educativas en el sector y panel fotográfico



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

Asimismo, el distrito es sede del Hospital “María Auxiliadora”, de nivel III, que brinda atención general y de complejidad de tipo I y tipo II, más algunas sub especialidades, por lo que se constituye como hospital base de todo Lima Sur, y que según sus estadísticas atiende principalmente a residentes de San Juan y Villa María en consultas; pero también con servicios especializados e incluso internamiento. Sobre la capacidad instalada, el MINSA en San Juan de Miraflores cuenta con el siguiente estado en el aspecto de Salud, en comparación a Lima Metropolitana.

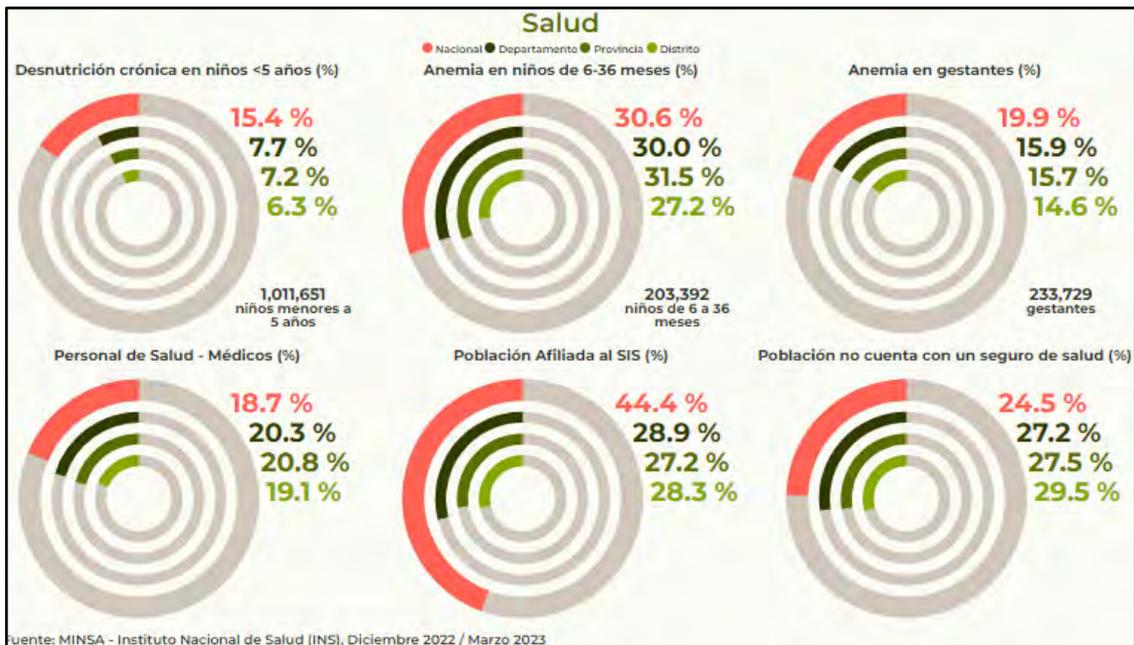


Gráfico N° 27: Indicadores de salud-Fuente Censo 2017

3.2.4.1. Conclusión parcial:

La salud urbana es una prioridad creciente para el gobierno nacional, y la magnitud de los problemas en esa esfera implica que los enfoques para afrontarlos deben ser estratégicos, multisectoriales y coordinados. Del mismo modo, abordar esta problemática requiere estrategias transversales centradas en el mejoramiento de la calidad del aire, el agua y el saneamiento, así como de otros determinantes ambientales; la planificación urbana saludable; los entornos más sanos y sin humo; la movilidad segura y saludable; la prevención de la violencia y los traumatismos; los sistemas y las dietas saludables; la gestión medioambiental de enfermedades transmitidas por vectores; y la preparación y respuesta ante emergencias en las zonas urbanas.

En ese sentido, es prioritario hacer frente a los riesgos y las necesidades de grupos específicos de población, entre ellos los niños, las personas mayores y las personas migrantes, y consideramos que abordar el déficit habitacional a través de un instrumento de planificación enfocado a zonas de la ciudad con importantes problemas de vulnerabilidad física y social.

3.6. CARACTERIZACIÓN A NIVEL DE OCUPACIÓN INFORMAL DE SUELO DEL DISTRITO: PATRÓN DE OCUPACIÓN

Capital del distrito de San Juan de Lurigancho

Los derechos de posesión del suelo en nuestro país son protegidos por el código civil peruano, tanto como los derechos de propiedad. Con la ley complementaria de formalización de la propiedad se crearon las constancias de posesión (en el marco de la obtención de factibilidad de servicios básicos para posesionarios informales) que otorgan derechos urbanos a los posesionarios al ser utilizados por éstos para garantizar con documento la posesión, dentro del mercado informal de tierras.

El distrito de San Juan de Miraflores, ubicado sobre los Km. 16 y 18 de la carretera a Atocongo y Panamericana Sur ha sido creado el 12 de enero de 1965, durante el primer gobierno de Fernando Belaunde, sobre la base de más de 20 pueblos jóvenes, siendo la “Ciudad de Dios” establecida como capital del distrito.

A continuación, el panel fotográfico siguiente expone imágenes del inicio del proceso de asentamiento en la denominada Ciudad de Dios, en el 25 de diciembre de 1954.



Gráfico N° 28: Panel Fotográfico

Zona de Reglamentación Especial (ZRE-4)-Parque Zonal N° 23-A y alrededores

En el año 1992 el denominado ZRE-4 Parque Zonal 23-A fue invadido por 14 asociaciones de vivienda, afectando considerablemente una gran área del bosque existente, compuesto mayormente por eucaliptos y un sector utilizado como botadero de residuos sólidos.

Este ámbito y el contexto urbano colindante al Parque 23 ha sido materia de los procesos de formalización ejecutados por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, generando partidas matrices y lotes independizados a favor de terceros. Esto

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

puede ser verificado a través de la plataforma web Geollaqta.



Gráfico N° 29 : Vista de los sectores formalizados por COFOPRI, delimitados en polígonos de color rojo

De acuerdo a la plataforma GEOLLAQTA, se ha visualizado que el área materia de evaluación colinda con áreas que ha sido materia de formalización ejecutadas por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, lo que se traduce en la visualización de polígonos de color rojo, cuyo detalle denota la denominación del sector o asentamiento humano y el código de predio en el que se encuentran registrados los lotes conformantes de las manzanas respectivas, y que a su vez serían de propiedad privada de las personas beneficiarias del proceso de formalización ejecutado por el COFOPRI, la cual ha sido un accionar constante desde la fundación del distrito.

Del mismo modo, de acuerdo al Informe N° 00426-2023/SBN-DNR-SNDC del 01.12.2023, sobre el área delimitado como Parque 23 recaen los siguientes procesos judiciales:

- De la información remitida por la SDRC en el Memorando N° 03774 2023/SBNDNR-SDNC, se precisa que de la revisión del aplicativo Geocastro – SBN – Procesos Judiciales, se advirtieron los legajos N° 188-2021, 266-2017, 365-2019, así como las solicitudes de ingreso N° 17240-2022, 18207-2022 y 00113-2023 se encuentran inmersos en el predio materia de consulta.
- En relación a las solicitudes de ingreso N° 17240-2022, 18207-2022 y 00113-2023 debemos precisar que corresponden a la solicitud de opinión (S.I. N° 17240-2022) a esta Superintendencia por parte del Juzgado Especializado en el Civil de San Juan de Miraflores (Expediente N° 00356-2019-0-3002-JRCI-01) y reiteradas con las solicitudes de ingreso N° 18207-2022 y 00113-2023 en relación al predio denominado "El Bosque", de 103,9171 ha, ubicado en la avenida Pedro Miotta s/n, lote 12, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida electrónica N° 49034290 del Registro de Predios de Lima (CUS N° 25880), en los seguidos por Jesús Nelson Gamara Inga contra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sobre el proceso de reivindicación.



3.6.1. Conclusión parcial:

En ese sentido, si bien la modalidad de ocupar el suelo ha variado, es preocupante advertir que la problemática de la informalidad se ha complejizado e institucionalizado, lo que deviene en el valor económico del suelo, al formalizarse la posesión y no la ocupación formal de la tierra, motivo por el cual se debiera promover y reforzar la gestión del suelo a través de la aprobación de un plan específico que permita resolver las condiciones heterogéneas y complejas que presenta el sector en evaluación.

3.7. CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA CON RELACIÓN AL ENTORNO INMEDIATO

Conclusión 1:

Es posible promover la reducción de la brecha habitacional de vivienda, incrementar la oferta y generar predictibilidad y seguridad jurídica a través de la aplicación de la normatividad nacional promovida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. En nuestro caso en particular, el Plan Met 2040 ha identificado áreas para el desarrollo de Planes Específicos, que se constituye como un instrumento complementario de la planificación, dentro de la cual se encuentra en el área en evaluación, motivo por el cual la aplicación de los parámetros VIS no impactarían negativamente en el entorno.

Conclusión 2:

La dinámica económica privada y formal de Lima Sur ha generado que 1) El órgano encargado de la Planificación en Lima Metropolitana, es decir, el IMP, advierta, evalúe y conjuntamente con la Municipalidad Distrital, la actualización de la dinámica urbana actual y considere la proyección de actividades urbanas y de crecimiento que debiese tener este sector de Lima; y 2) la aprobación de planes a solicitud de administrados que requieren que requieren este sinceramiento en el plazo más breve.

Conclusión 3:

En el caso del Parque Zonal y Metropolitano N°23 de San Juan de Miraflores, tanto su ubicación como su área, fueron previamente establecidos por medio del Decreto Supremo N°105-67-DGS (14.07.1967), en el que se ubica los terrenos eriazos en la jurisdicción del distrito de San Juan de Miraflores, que declaró que éstas áreas solamente podrán ser habilitados para parques o bosques., quedando así demostrado que en su oportunidad dicho decreto recomendó que el PARNAZ delimite el área y además controle su no afectación para otros usos. Sin embargo, y como se ha demostrado en el ítem 3.2.3, la dinámica urbana es superior a los alcances de la planificación, y con ella, la demanda de un lugar para vivienda digna

**PERÚ**Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio
de Vivienda
y UrbanismoPrograma
Generación de
Suelo Urbano

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

a precios accesibles, lo que permitiría la ejecución de un proyecto urbano integral promovida por el Estado, que es el objetivo de la propuesta de Plan Específico, que a su vez se alinea con la visión de país, ejes estratégicos y objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo Metropolitano al 2040.

Conclusión 4:

El acceso a la vivienda digna se inicia de dos maneras: por la compra formal de un lote de viviendas o a través de la apropiación voluntaria de un espacio ajeno de suelo. Posteriormente, en el proceso de edificación en cualquiera de los dos casos, predominantemente estas edificaciones permanecen en autoconstrucción por décadas y con ello, se aúna a estas gestiones la de la obtención de los servicios básicos o promover su obtención a través de la Municipalidad Distrital o las EPS, resultando 33% más altos los costos de edificación por autoconstrucción en m² que los de la construcción convencional.(Fuente GRADE y ADI Perú) Esto se simplificaría con la ejecución de un proyecto de vivienda promovido por el Estado, que consiste en una intervención urbana que busca dotar a la ciudad de equipamiento y vivienda a los futuros residentes de la ciudad, generando costos adicionales para las familias, el Estado y la sociedad en general.

Conclusión 5

El nuevo proyecto, con su respectiva demanda de viviendas y propuesta de equipamiento educativo, no generaría impacto negativo en los requerimientos de servicio del sector.

Conclusión 6:

La salud urbana es una prioridad creciente para el gobierno nacional; en ese sentido, es prioritario hacer frente a los riesgos y las necesidades de grupos específicos de población, entre ellos los niños, las personas mayores y las personas migrantes, y consideramos que abordar el déficit habitacional a través de un instrumento de planificación enfocado a zonas de la ciudad con importantes problemas de vulnerabilidad física y social.

Conclusión 7:

Si bien la modalidad de ocupar el suelo ha variado, es preocupante advertir que la problemática de la informalidad se ha complejizado e institucionalizado, lo que deviene en el valor nómico del suelo, al formalizarse la posesión y no la ocupación formal de la tierra, motivo por el cual se debiera promover y reforzar la gestión del suelo a través de la aprobación de un plan específico que permita resolver las condiciones heterogéneas y complejas que presenta el sector en evaluación.



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Programa Generación de Suelo Urbano

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

4. CAPÍTULO IV: CRITERIOS BÁSICOS QUE FUNDAMENTAN LA PROPUESTA DEL PE

| ORIENTACIONES | CRITERIO BÁSICO QUE FUNDAMENTA LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIFICO |
|--|--|
| <p>Acorde a la Política Nacional de Vivienda, el uso del suelo debe ser racional-a fin de garantizar su sostenibilidad material en el tiempo. Debe ser eficiente-garantizando el logro de los objetivos con los menores recursos. Debe ser eficaz, justo a tiempo y debe generar una sociedad resiliente-con las mayores capacidades de revertir eventos de alta complejidad</p> | <p>El PE Parque 23 propone la densificación parcial del área de propiedad del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento según la Partida 49034290, con la finalidad de propiciar la construcción de vivienda en un espacio con óptima articulación y accesibilidad, a precio accesible para todos y con ello, coadyuvar a reducir la brecha habitacional nacional,</p> <p>Para ello se plantea maximizar el área construida por bloque conforme a lo permitido en el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA para tener menor área ocupada y optimizar el área de circulación. Del mismo modo, renunciar a las áreas verdes resultantes del proceso de habilitación urbana calificadas como ZRP, para que el Servicio de Parques de Lima-SERPAR, pueda ampliar los usos y operaciones del Parque Zonal Huayna Cápac, considerando que se tiene conocimiento que SERPAR no cuenta con ningún proyecto planificado ni proyectado sobre las áreas de intervención de este Proyecto Urbano Integral.</p> |
| <p>La propuesta del Plan Específico debe coadyuvar a dar solución paulatina e inexorable al mayor problema coyuntural de acceso a vivienda formal y de calidad, en armonía con la condición actual del suelo.</p> | <p>El Plan Específico propone tramitar el saneamiento físico legal del predio, manteniendo la intangibilidad del área colindante a la PTAR San Juan para fines de amortiguamiento con esta nueva actividad.</p> |
| <p>Acorde con la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, es indispensable concebir el área urbana como un espacio de usos mixtos compatibles entre sí, de intensidades zonificadas y de desarrollo paulatino y planificado, acorde a los requerimientos de la sociedad que alberga y con ajuste a las capacidades y limitaciones físico ambientales culturales del entorno.</p> | <p>El Plan Específico propone zonas residenciales con sus respectivos equipamientos educativos y de recreación pública, cuyas áreas se definirán en el proceso de habilitación urbana, articulados a través de vías locales principales y secundarias, de secciones normativas.</p> |

5. PROPUESTA DE INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO

5.1. INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO

El terreno está ubicado en la intersección de la Av. Pedro Miotta, la calle Las Torres y la Av. Mateo Pumacahua. Tanto la Av. Pedro Miotta como la Av. Mateo Pumacahua tienen acceso directo a la Autopista Panamericana Sur, vía de carácter nacional que se conecta con el norte y sur del país.

Durante el proceso de habilitación urbana se definirá la creación del acceso desde el lado Este al terreno por la Av. Mateo Pumacahua, así como el área por cesión por derecho de vía afecta a esta Avenida y a la Avenida Pedro Miotta.

El frente mayor del terreno se encuentra frente a la Av. Pedro Miotta, de sección vial normativa de 50.00 ml, y que es una avenida que corre paralela a la Autopista Panamericana Sur y servirá de acceso a la Segunda y Tercera Etapa de este Proyecto Urbano. Para la Primera Etapa, se propondrá el acceso por la Av. Mateo Pumacahua, de sección vial normativa de 31 a 35 ml.

Para la adecuada integración del proyecto con el entorno se dispondrá la cesión por derecho de vía del predio de propiedad del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a favor de la Av. Mateo Pumacahua y la Av. Pedro Miotta, hasta alcanzar la medida normativa, al eje, de ambas vías metropolitanas.

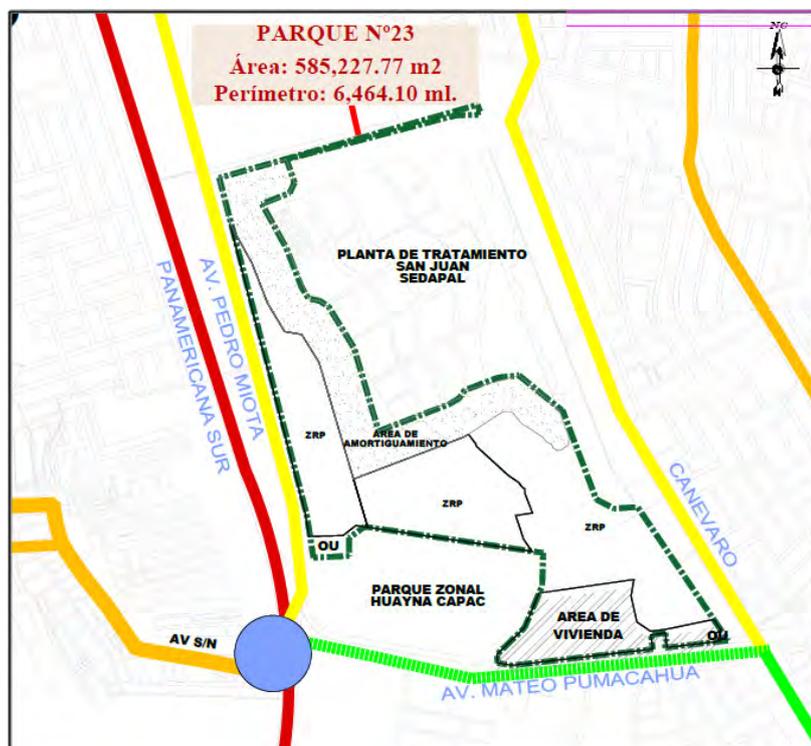


Gráfico N° 30: El área en evaluación (Parque 23) y su relación con el Sistema Vial Metropolitano.

El acceso Sur sería a través de la Av. Mateo Pumacahua, de sección normativa variable de 31.00 ml a 35.00 ml, tiene acceso directo a la Autopista Panamericana Sur; y hacia el



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Programa Generación de Suelo Urbano

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

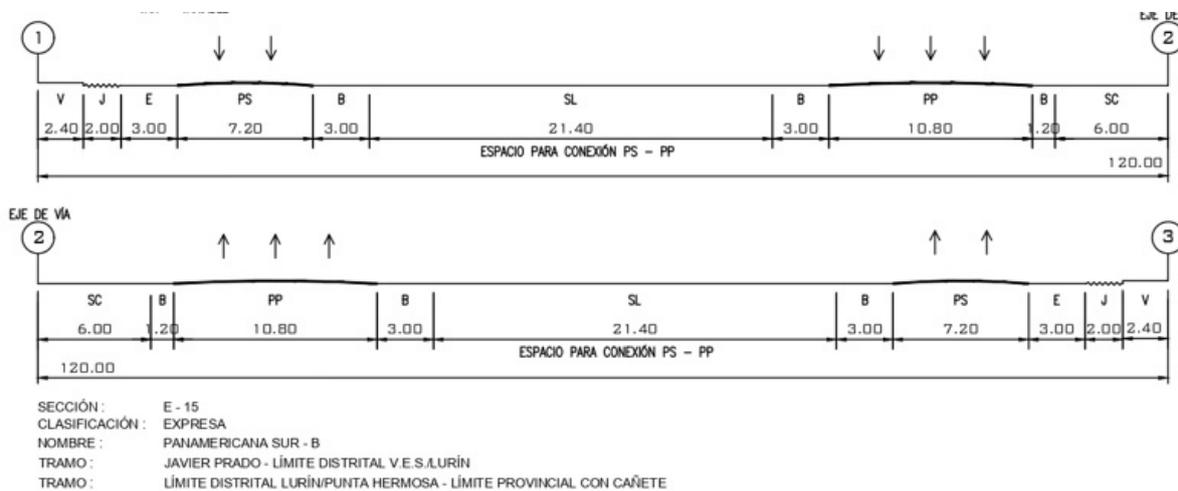
Este, conecta con la Av. Pastor Sevilla, a través de la cual se interconecta con todo el distrito de Villa El Salvador y con la Villa Panamericana.

La Av. Mateo Pumacahua, que brindará acceso a la Primera Etapa del proyecto, sirve de límite con el distrito de Villa El Salvador, en un sector en proceso de consolidación con caracterización predominantemente residencial.

Las vías conformantes del Sistema Vial Metropolitano que se encuentran en el entorno inmediato al predio son:

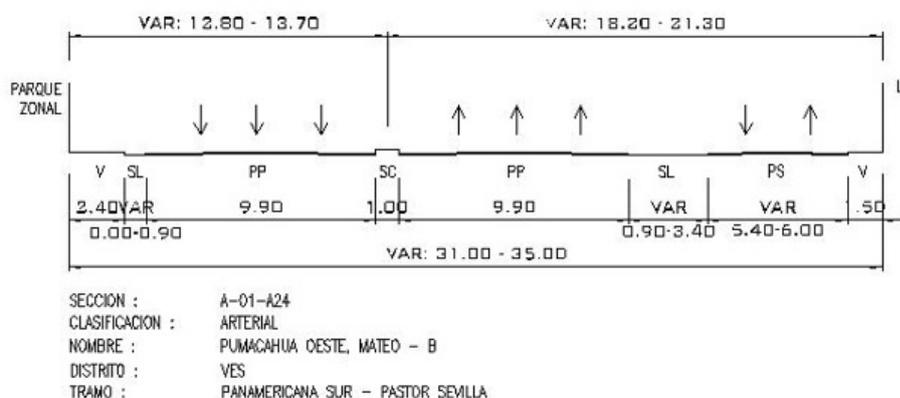
Vía Expresa

- **Autopista Panamericana Sur** de 120 m de sección, la misma que precisa que en este corte de vía se ubican 2 corredores complementarios de transporte público.



Vía Arterial

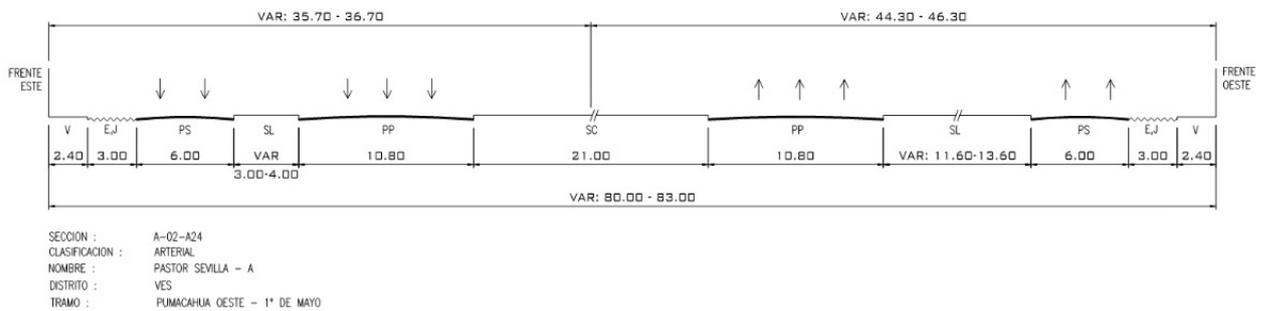
- **Av. Mateo Pumacahua**, de sección variable de 31.00 a 35.00 ml, la misma que de acuerdo a la Ordenanza 1240-MML, aprueba la inclusión de ciclovías como parte de esta sección vial.



- **Av. Pastor Sevilla**, de sección variable de 80.00 ml a 83.00 ml, la misma que de acuerdo a la Ordenanza 1240-MML, aprueba la inclusión de ciclovías como parte de

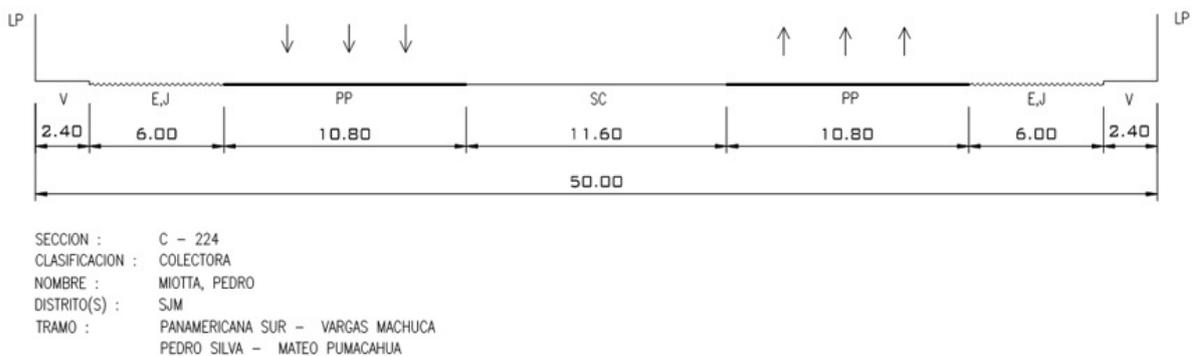
“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”

esta sección vial.



Vía colectora

- Av. **Pedro Miotta**, de 50.00 ml de sección, se encuentra conformada por dos vías principales de tres carriles de circulación por sentido, separador central, jardines y veredas, tal como se visualiza en el siguiente corte vial:



De esta manera, el terreno materia del presente pedido se encuentra integrado a la trama urbana existente a través de las vías metropolitanas mencionadas, logrando así un crecimiento ordenado y armónico del entorno.

Sin embargo, considerando que la aprobación de la propuesta de Plan Específico propone el Cambio de Zonificación de Zona de Recreación Pública a Zonificación ZDA (Zona Urbana de Densidad Alta, Zona de Recreación Pública – ZRP, y Zona de Servicios Públicos Complementarios, se considera necesario que el proceso de habilitación urbana considere la habilitación de vías internas de dimensiones normativas que permitan la circulación peatonal, vehicular y de micromovilidad, que permita integrar la red de ciclovías internas a la red de ciclovías metropolitana.

Sección propuesta de vías interiores:

Se propone vías interiores de tipo que servirá al interior de la Parcela B y colindará con el Parque Zonal Huayna Cápac, con sección de 18.40 ml, conformada por una vía de dos carriles, un estacionamiento de 5.00 m por cada lado y veredas de 1.20 m.



En síntesis, la incorporación de la zonificación Residencial de Densidad Alta a través de la aprobación del Plan Específico que se presenta, **permitirá un crecimiento formal** de un sector del distrito de San Juan de Miraflores en total concordancia con la normatividad vigente y permitirá alcanzar los siguientes objetivos:

1. **Inclusión:** Posibilitará el crecimiento habitacional ordenado y no por el crecimiento informal, logrando calidad de vida y modernidad. En las cercanías al predio se ha percibido cierto desorden urbano que puede seguir atrayendo la informalidad que no se desea.
2. **Servicios Básicos:** El agua, desagüe, luz, salud y seguridad, serán los atributos del área residencial formal que se propone y se sumará a la trama urbana que se viene generando en la zona.
3. **Calidad Ambiental:** La iniciativa privada brindará un diseño arquitectónico amigable con el medio ambiente y manteniendo el sector sur con el uso de Recreación Pública y se potenciará la actividad recreativa actual del Parque Zonal Huayna Cápac.

Lo que posibilitará un crecimiento planificado mediante los equipamientos e integración urbana y de esta manera acreditar que el crecimiento formal es el vehículo más seguro y eficiente para alcanzar una sociedad más digna en una ciudad con perspectivas de desarrollo sostenible.

Por ello, se pueden señalar los principales aspectos positivos de la propuesta:

- La zonificación propuesta está orientada a reducir la brecha habitacional.
- Efecto multiplicador de **orden, respeto y valor por la ocupación planificada** del suelo con respeto al medio ambiente y a su población vecina.
- Esquema de **expansión urbana controlada** aprovechando al máximo el potencial de áreas disponibles y subutilizadas al interior del distrito y la infraestructura de equipamientos y servicios instalada en el distrito de San Juan de Miraflores, así como del área de influencia inmediata en el distrito de Villa El Salvador.

En ese sentido, y sumado a lo expuesto en el presente documento, se consideran como Documentos importantes para el desarrollo de la propuesta de Plan Específico los siguientes:

-La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con Oficio N° 0009-2024/SBN-DNR del 29.01.2024, opina que *“la modificación de la finalidad de parque zonal que recae sobre el predio materia de consulta (CUS N° 25880) no correspondería ser efectuada a través de un procedimiento de desafectación, sino que requiere de un acto formal que extinga el destino que le fue asignado; para ello, el MVCS en coordinación con el SERPAR, deberán determinar las competencias para su administración, así como las situaciones fácticas que permitan identificar aquellas áreas sobre las cuales no se viene destinado a la finalidad pública (...)*” **Véase Anexo N° 1**

-Con Informe N° 027-2024/SERPAR-LIMA/SG/GPROY/SGEP/CAMM, el SERPAR LIMA informó que no cuenta con ningún proyecto planificado ni registrado en las áreas denominadas Etapa I, Etapa II y Etapa III (...) **Véase Anexo N° 2**



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Programa
Generación de
Suelo Urbano

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”

Asimismo, dicha entidad señala que requiere las áreas planteadas como ZRP que cumplen con los requisitos de disponibilidad detalladas en el mencionado documento, para poder elaborar el proyecto de ampliación del Parque Zonal Huayna Cápac, motivo por el cual requiere la renuncia a las áreas indicadas en dicho informe.

-Mediante Acuerdo de Concejo N° 044-2019/MSJM del 18.07.2019, la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores acordó “Declarar de Interés Local la propuesta de cambio de zonificación de ZRP a RDA, ZRP y OU al predio denominado Parcela B, inscrito en la Partida N° 49034290 ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima (...)” **Véase Anexo N° 3**

-Con Carta N° 749-2024-GG del 14.05.2024, la empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima-SEDAPAL, responde respecto a la consulta de factibilidad de agua potable y alcantarillado para el proyecto que beneficiaría a 12,228 personas, que “Si bien existirían las condiciones para otorgar el servicio de agua potable mediante la instalación de redes complementarias, (...)” por el momento no se cuentan con las condiciones necesarias para otorgar la factibilidad de servicio para alcantarillado. **Véase Anexo N° 4**

-Con Carta N° DPMC.3611281 del 07.05.2024, la empresa Luz del Sur, responde respecto a la consulta de factibilidad de energía eléctrica, que es técnicamente factible suministrar la energía eléctrica solicitada. **Véase Anexo N° 5**

Con ello, se realizaron los Anexos N° 6: Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva; Anexo N°7: Plano de Zonificación Vigente; Anexo N° 8: Plano de Zonificación Propuesta; Anexo N° 9: Plano de Cabida; Anexo N° 10: Plano de propuesta de Usos de la Zona de Recreación Pública; Anexo N° 11: Sistema Vial y Anexo N° 12: Cuadro Resumen de Reglamentación, los cuales se detallarán en el Capítulo 6 del presente documento.



6. PROPUESTA DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO Y ZONIFICACIÓN

La propuesta de ocupación urbana en el área de estudio del Plan Específico “Parque 23”, consiste en coadyuvar a disminuir las brechas urbanas identificadas en la evaluación de la problemática específica del entorno, desarrollada en el ítem 3.2.3.

Tomando en cuenta las siete conclusiones de dicha evaluación, se propone:

1. Realizar el saneamiento físico legal del área de propiedad del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a fin de proveer suelo urbano habilitado compatible con los usos del entorno, para el desarrollo de Vivienda de Interés Social de uso permanente.
2. Las particularidades de la zona de estudio y sus colindancias, identificadas en la evaluación de la problemática del área de estudio y su relación con el entorno inmediato generan la propuesta de sectorización del predio en evaluación para uso residencial y el equipamiento urbano correspondiente; un área de amortiguamiento debido a su colindancia con el PTAR San Juan y un área destinada a ZRP, conforme al siguiente detalle:

EL área residencial, de 71 962.12 m² de área, corresponde a la ejecución de proyectos relacionados a los usos residenciales sobre el área que se encuentra libre de arborización, es decir, cuyo estado físico ha perdido su condición de espacio público. Se propone que se considere como mínimo 1600 m² para equipamiento de uso educativo, y que en el proceso de habilitación urbana se definan los espacios reglamentarios para circulación y vías, consolidando el área de recreación pública existente. En ese sentido, se está proponiendo que dentro del área en evaluación, de propiedad del MVCS, se considere la zonificación ZDA, ZRP y ZSPC.

3. Las áreas que presentan consolidación de especies arbóreas de gran dimensión se mantendrán intactas: éstas y el área resultante de dicha ocupación serán otorgadas al Servicio de Parques de Lima-SERPAR a través del procedimiento correspondiente, para que puedan ampliar los usos y operaciones del Parque Zonal Huayna Cápac.
4. Los aportes obligatorios de uso público resultantes obedecerán su ubicación a la obtención de la aprobación del proceso de habilitación urbana en la Municipalidad Distrital, así como la cesión de área por afectación vial de la Av. Mateo Pumacahua.

6.1 Adecuación Normativa

La Ordenanza N° 1862-MML vigente, en el 3er párrafo establece que El Plan Específico se desarrolla en aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano y/o en la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana como Zonas de Reglamentación Especial y/o aquellas que defina el Plan de Desarrollo Urbano.

En este caso, el ámbito de este Plan Específico ha sido identificado en el Plan Met 2040 como área delimitada para Regeneración urbana, de tipo Transformación de Uso y Densificación, motivo por el cual no corresponde asignarle la zonificación Zona de Reglamentación Especial ZRE, considerando además la multiplicidad y complejidad de



usos actuales existentes, conforme lo establece el Art. 23° de la Ordenanza N° 1862-MML.

La propuesta de Plan Específico es consecuente y coadyuva a la finalidad de “Desarrollar las áreas identificadas como suelo urbanizable dentro de los Instrumentos de Planificación Urbana”, establecido en el literal f) del Art. 58 del Reglamento de la Ley DUS, aprobado con Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

Del mismo modo, la propuesta de Plan Específico es consecuente y coadyuva a la finalidad de “Fomentar proyectos de vivienda de interés social estableciendo las cargas y beneficios urbanísticos necesarios para lograr su viabilidad”, establecido en el literal i) del Art. 58 del Reglamento de la Ley DUS, aprobado con Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

6.2. Propuesta de Reglamentación de los Usos de Suelo

La finalidad de este Plan Específico es complementar la planificación urbana de la zona y generar influencia y mejoras en el entorno; facilitando la actuación urbanística en una zona cuyas dimensiones y condiciones ameritan un tratamiento integral para lograr un mejor aprovechamiento y articulación con la Metrópoli.

La presente propuesta ha sido desarrollada considerando los Lineamientos Estratégicos de Desarrollo Urbano y la Visión Urbana Estratégica proyectada para los predios.

Se han tomado en consideración los parámetros indicados en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RN D.S N° 011-2006-VIVIENDA), las Ordenanzas que regulan y reglamentan el desarrollo urbano en el distrito en Lima Metropolitana (Ordenanza N° 836-MML, Ord. 1862-MML y Ord. 2361-MML) y las que reglamentan el desarrollo urbano en el distrito de San Juan de Miraflores (Ordenanza N° 1084-MML). También ha tomado en consideración lo establecido en la Propuesta del Plan Met 2040.

6.2.1. Zonificación

El Artículo 117° del Reglamento de la Ley DUS, aprobado con Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, establece que los tipos de zonificación a ser consignados en los planos de Zonificación propuestos en el área de estudio del Plan Específico para usos residenciales pueden ser Zona Urbana de Densidad muy Alta (ZDMA); Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA); Zona Urbana de Densidad Media (ZDM); Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB) y Zona Urbana de Densidad muy Baja (ZDMB). Sin embargo, el Reajuste Integral de Zonificación, aprobado con Ordenanza N° 1084-MML, publicado el 18.10.2007 se constituye como el marco regulatorio de mayor alcance aprobado por la Municipalidad Provincial para dicha jurisdicción distrital, motivo por el cual se está considerando la zonificación aprobada con el plano de la mencionada ordenanza.

En ese sentido, se proponen:

- i. Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA): Suelo urbano con infraestructura urbana para un aprovechamiento alto del suelo, permitiendo el uso residencial y comercio de alcance metropolitano, zonal y local dependiendo de su ubicación y colindancia con vías locales o metropolitanas, conforme se podrá visualizar en el Plano ZP-01 Abarca un total de 7.19 Has, equivalente al 12.29% del total del área, establecido en su totalidad como Zona de Interés Social.

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

ii. Zonas de Servicios Públicos Complementarios: Suelo destinado a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E1) y áreas contempladas para otros usos.

Para Educación, el plano consigna un área de 0.2 Has, equivalente al 0.20% del total del área.

iii. Zona de Recreación Pública (ZRP): Suelo destinado a actividades recreativas y/o pasivas como Plazas, parques, juegos infantiles y actividades complementarias.

Abarca un total de 49.31 Has, equivalente 84.29% del total del área.

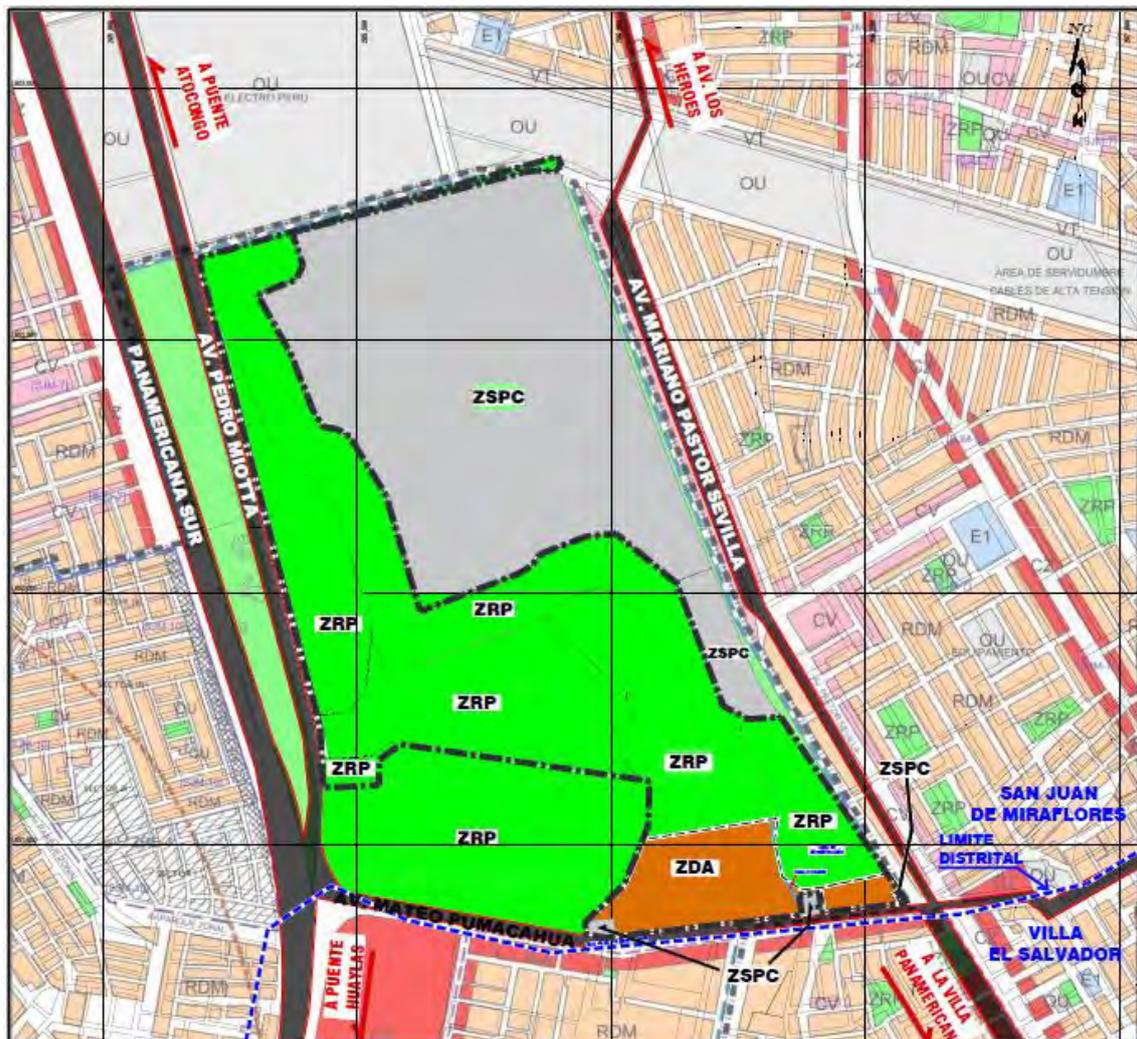


Gráfico N° 31::Plano de de Zonificación Propuesta.

En el proyecto se precisan:

El área ZRP está compuesto por:

-Se tiene un área con zonificación ZRP “con fines de amortiguamiento” de área de 151,623 m², equivalente al 25.9% del área total. Esta área deberá ser destinada a reforestación.

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

-Se tiene un área con zonificación ZRP que se podrían considerar como parte del aporte a fines de recreación pública.

- Se tiene un área con zonificación ZRP, que presenta vegetación arbórea densa y de dimensiones considerables, y otra con vegetación casi extinta de 147 766.97 m² equivalente al 25.26 %. Sobre estas áreas se realizará una evaluación respecto a la posibilidad o no de extinción del espacio público.

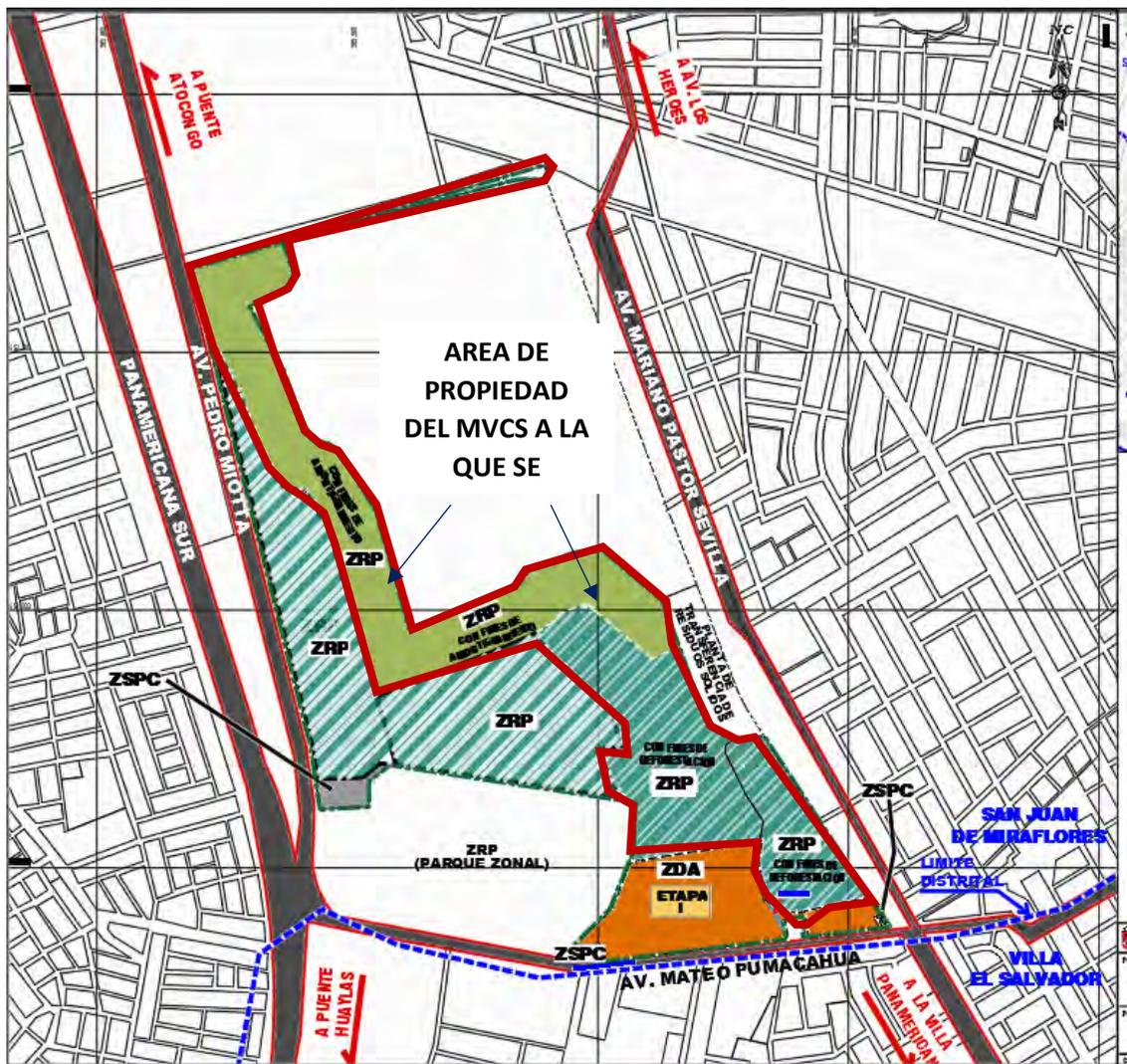


Gráfico N° 32::Plano de Cesión de áreas calificadas como ZRP, con fines de amortiguamiento y para reforestación.

6.2.2. Densidad

Se establece una densidad de hasta 5600 hab/Ha para las zonas residenciales según lo establecido en el Plan Met 2040, con base en el D.S N° 006-2023-VIVIENDA.

6.2.3. Altura

Se establece una altura de 1.5 (a+r) es decir, 1.5 veces el ancho de la vía más los retiros reglamentarios) hacia todas las vías locales principales y secundarias. En los

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

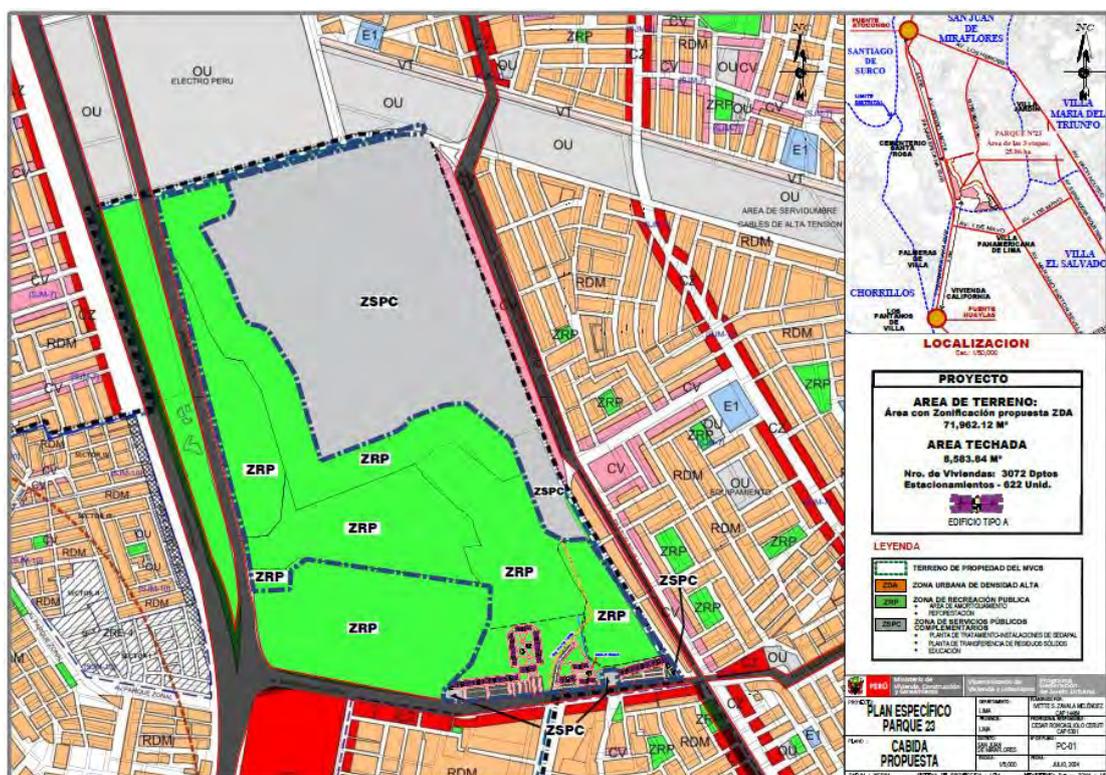
edificios multifamiliares, se premiará la incorporación de comercios barriales en el primer piso de edificios residenciales, con el incremento de 1 piso adicional exclusivo para viviendas, por encima de la altura máxima permitida.

En caso de que algunos de los edificios de un lote estén situados frente a un parque, sin que exista una vía de por medio, se asumirá para el cálculo de altura de estos edificios la vía de mayor sección que brinde acceso al lote al que pertenecen, utilizándose la fórmula de $1.5(a+r)$.

6.2.4. Usos

En la zona de uso residencial se podrá desarrollar los usos listados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, vigente en el distrito de San Juan de Miraflores.

Gráfico N° 33 Plano de Cabida propuesta



6.2.5. Área Libre

Se propone el 40% de área libre mínima obligatoria para los desarrollos residenciales, y el 20% de área libre mínima obligatoria para los comerciales y equipamentales.

Con la finalidad de adoptar a la recomposición de los corredores biológicos locales se incorporará mínimo un árbol cada 100 m² de área libre o espacios públicos recreativos.

Para los desarrollos residenciales, dentro del área libre se podrán ubicar estacionamientos en superficie y en sótanos, siempre y cuando ello no perjudique su uso como área recreativa.

Para los desarrollos comerciales y equipamentales, el área libre deberá ser a nivel de vereda, abierta al uso público y colindante con una vía pública (sin rejas, desniveles, muros laterales, etc). Deberá contar con arborización (1 árbol cada 100 m²) y mobiliario urbano. No deberá ser usada como estacionamiento temporal o permanente de vehículos motorizados, más si podrá servir para el estacionamiento temporal de bicicletas. El subsuelo de dicha área libre podrá ser destinado a resolver necesidades de estacionamiento o depósitos de los usos comerciales que se desarrollen sobre la superficie.

6.2.6. Retiros

a. Para edificaciones residenciales o mixtas:

- Frente a calles (vías locales principales y secundarias) se deberá dejar un retiro mínimo de 3 m.
- Frente a avenidas se deberá dejar un retiro mínimo de 5 m.
- Los retiros deberán ser abiertos, o con cerramientos que tengan al menos un 50% de su superficie traslúcida (rejas o similar), a definir su ubicación según proyecto.

b. Para las edificaciones con usos exclusivamente comerciales o equipamentales, sea hacia avenidas o calles, se deberá dejar un retiro mínimo de 5 metros. Dichos retiros:

- Deberán ser a nivel de vereda y abiertos en todos los frentes a vías.
- Podrán computarse como parte del área libre mínima exigida, siempre y cuando cumpla con lo especificado en el numeral 6 (área libre)

6.2.7. Estacionamientos

El requerimiento mínimo de estacionamientos para los desarrollos residenciales será de 1 estacionamiento cada 5 departamentos, considerando que éstos se desarrollan en el marco del Programa Techo Propio; 1 cada 3 viviendas en Mivivienda y 1 cualquier otra modalidad.

Para los desarrollos comerciales será de 1 estacionamiento cada 100 m² de área construida (excluyéndose el área de los estacionamientos y depósitos), y para los usos equipamentales se regirá por las normas técnicas del sector correspondiente. Todas las edificaciones deberán incorporar, como mínimo, 1 estacionamiento para bicicletas por cada 3 viviendas, debiendo estar ubicados en zonas de rápido acceso desde los ingresos principales.

6.2.8. Techos y Azoteas

El nivel de techo del último piso permitido y sus aires serán obligatoriamente de dominio común. El área techada será como máximo el 40% del área techada del último piso, pudiendo tener un retranque de 3.00 ml como mínimo en el frente mayor, medido desde el plomo de la fachada de la edificación. Asimismo, deberá estar bordeada de parapetos con una altura máxima de 1.10 ml, la cual no deberá ser incluida en el cálculo de la altura reglamentada.



El área techada de la azotea únicamente podrá ser destinada a actividades comunes tales como salas de reuniones, áreas de juegos recreativos, salas de tv, gimnasios, servicios higiénicos y similares.

6.2.9. Voladizos

A partir de segundo piso se permitirá un voladizo de hasta medio metro sobre los retiros en concordancia con lo reglamentado en el Art. 13 del RNE.

6.2.10. Estructura Urbana

Se propondrá un esquema vial con la incorporación de nuevas vías que deberán ser incorporadas en el expediente de habilitación urbana, priorizando a los peatones y a la movilidad no motorizada. La distancia máxima entre dos intersecciones de vías, en los extremos de una manzana, será de 300 metros lineales de longitud, y la mínima de 40 metros, de acuerdo al Art 15 del RNE, Norma GH.020; ello con la finalidad de contribuir a la construcción de una trama urbana compatible con los nuevos usos residenciales y equipamentales.

6.2.11. Vialidad

El trazado de las calles deberá cumplir con lo establecido en las normas GH.020, A.120 y según sea el caso, TH.020 del RNE.

De forma adicional a los componentes mínimos de diseño urbano establecidos en el RNE, las calles deberán contar con veredas de ancho mínimo de 2.40 m, con sendas podotáctiles y cruces preparados para personas con discapacidad, debiendo incorporar arbolado urbano en ambos frentes. La terminación de las veredas podrá ser realizada en forma semicircular y de material antideslizante, y a modo de martillo, a fin de generar un mayor espacio para el peatón.

Se deberá integrar la nueva vialidad propuesta a la red de ciclovías metropolitanas que pueda formular el SERPAR, como parte del proyecto de ampliación del Parque Zonal Huayna Capac.

6.2.12. Aportes Urbanos

Son terrenos habilitados y destinados a recreación pública y a servicios de educación, en lotes edificables regulares, que deben inscribirse a favor de la institución beneficiaria, y que son cedidos a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de aprobación de habilitación urbana.

Las áreas de los aportes se calculan como porcentajes del área bruta del terreno a habilitar, menos las áreas que deban cederse para las vías expresas, arteriales o colectoras como en este caso, para la Av. Mateo Pumacahua y para la Av. Pedro Miotta.



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Programa Generación de Suelo Urbano

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

6.3. Resumen de Zonificación de Usos de Suelo del Plan Específico “Parque 23”

CUADRO SÍNTESIS DE LA PROUESTA DE REGLAMENTACION

| ZONIFICACIÓN | ZONA/CATEGORÍA | USOS | | LOTE NORMATIVO | | Densidad Neta Máxima | Altura de Edificación (ml) | Porcentaje Mínimo de Área Libre | RETIROS (uso residencial y/o comercial o equipamental) | | N° Mínimo de Estacionamientos | | |
|------------------------------|---------------------------------|--|------------------------|----------------|-------------|----------------------|----------------------------|---------------------------------|--|---------------|---|------------------|---------------------------|
| | | | | Área (m²) | Frente (ml) | | | | Hacia calle, jirón o pasaje | Hacia avenida | Usos residenciales | Usos comerciales | Usos de equipamiento |
| ZONA URBANA DE DENSIDAD ALTA | ZONA ESPECIAL DE INTERÉS SOCIAL | MIXTOS: Actividades compatibles con CM y RDA según el índice de usos vigente | En cualquier ubicación | Mínimo 2500 m² | 100 ml | Máximo 5600 | 1.5 (a++) | 55% | Mínimo 3 m | Mínimo 5 m | 1 cada 05 viviendas (Proyecto Techo Propio) | 1 cada 100 m² | Según normativa sectorial |
| | | | | | | | | | | | 1 cada 03 viviendas (Fondo Mivivienda) | | |

Tabla N° 04: Resumen de Zonificación Propuesta (mas detalle en los Anexos del presente estudios)

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: RONCAGLIOLO CERUTI Cesar Virgilio Matias FAU
20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2024/07/22 16:04:42-0500

ANEXOS



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción y
Saneamiento



"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

ANEXO N° 01

San Isidro, 29 de enero del 2024

OFICIO N° 00009-2024/SBN-DNR

Señor:

EUSEBIO MARIANO CABRERA ECHEGARAY

DIRECTOR EJECUTIVO DEL PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO

MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO

AVENIDA REPUBLICA DE PANAMA N° 3650

SAN ISIDRO

Asunto : Absolución de consulta sobre aplicación de la Ley N°31199

Referencia : Oficio N°370-2023-VIVIENDA/VMVU-PGSU
(S.I. N°35385-2023 y N°35442-2023)

De mi mayor consideración

Tengo el agrado de dirigirme a usted con el propósito de saludarlo muy cordialmente, y dar atención al documento citado en la referencia, mediante el cual solicita orientación sobre la naturaleza jurídica del predio denominado "Parque Zonal N°23 – Complejo Biotecnológico Cono Sur", ubicado en la Avenida Mateo Pumacahua con Pedro Miotta, en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 49034290 de la Oficina Registral de Lima (CUS N° 25880), y si es aplicable la Ley N°31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, para lograr la implementación de un Proyecto Urbano Integral de Vivienda de interés Social sobre parte del citado predio.

Al respecto, se remite el Informe N°00020-2024/SBN-DNR-SDNC, elaborado por la Subdirección de Normas y Capacitación, unidad competente para la absolución de consultas, el cual contiene la opinión solicitada en el marco normativo del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para reiterar a usted mi mayor.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
MAS CAMUS Jose Felisandro FAU
20131057823 hard
Fecha: 29/01/2024 22:58:40-0500

Firmado por
JOSÉ FELISANDRO MAS CAMUS

Director

Dirección Normas y Registro

JFMC/cmc

Anexos:

- Informe N°00020-2024/SBN-DNR-SDNC



BICENTENARIO
PERÚ
2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: **4010334430**



Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales su Reglamento y modificatorias. La integridad del documento y la autoría de la(s) firmat(s) pueden ser verificadas en: <https://apps.firmaperu.gob.pe/web/validador.xhtml>

INFORME N° 00020-2024/SBN-DNR-SDNC

PARA : **CLAUDIA MICAELA PANTOJA MEGO**
Subdirectora (e) de la Subdirección de Normas y Capacitación

DE : **BRIAN JOHNNY CÁCERES SILVA**
Especialista Legal II de la Subdirección de Normas y Capacitación

ASUNTO : Absuelve consulta sobre la aplicación del marco normativo de la Ley N° 31199 y su Reglamento para la desafectación de espacios públicos

REFERENCIA : a) S.I. N° 35442-2023
b) S.I. N° 35385-2023
c) Informe N° 00426-2023/SBN-DNR-SDNC

FECHA : San Isidro, 29 de enero de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia a) y b), mediante los cuales el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano (PGSU) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) consulta a esta Superintendencia si es aplicable la Ley N° 31199, *Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos*, a fin de proceder al trámite de la desafectación de un espacio público.

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante Informe N° 00426-2023/SBN-DNR-SDNC de fecha 01.12.2023 la Subdirección de Normas y Capacitación (SDNC) atendió la consulta formulada por el PGSU mediante Oficio N° 323-2023-VIVIENDA/VMVU-PGSU (S.I. N° 31923-2023), en el cual se coligió que el predio materia de consulta (a partir de las representaciones gráficas efectuadas) se encontraría conformando el Parque Zonal N° 23 - "Huayna Cápac", cuya condición de **parque zonal** ha sido declarada de necesidad pública, conforme al Decreto Supremo N° 105-67-DGS, y la Resolución Suprema N° 045-78/VC-440; y por tanto, constituye un **espacio público desde su origen**.

1.2. Por Oficio N° 370-2023-VIVIENDA/VMVU-PGSU (S.I. N° 35442-2023 y S.I. N° 35385-2023), el Director Ejecutivo del PGSU del MVCS consulta a esta Superintendencia si es aplicable la Ley N° 31199 a fin de **desafectar** el predio denominado "*Parque Zonal N° 23 – Complejo Biotecnológico Cono Sur*", ubicado en la Avenida Mateo Pumacahua con Pedro Miotta, en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 49034290 de la Oficina Registral de Lima (CUS N° 25880).

II. OBJETO DEL INFORME:

Emitir orientación sobre la aplicación de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los espacios públicos y su reglamento para la desafectación de espacios públicos.



III. ANÁLISIS:

De la competencia de la SBN para absolver consultas

3.1. De conformidad con el artículo 5 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley N° 29151"), se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de Gobierno Nacional, Regional y Local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la SBN como ente rector.

3.2. De acuerdo con lo dispuesto por el literal j) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151, concordante con lo previsto en el inciso 3 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11.04.2021 y lo establecido en el literal e) del artículo 45 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Resolución N° 0066-2022/SBN, es función de la SBN, en su condición de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales-SNBE absolver consultas, con carácter orientador, a través de la Subdirección de Normas y Capacitación (SDNC), sobre la interpretación, alcance y aplicación de la normativa del SNBE, referidas al sentido y alcance de la normativa que regula la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los predios estatales y demás normas complementarias y conexas del SNBE, planteadas sobre temas genéricos y vinculados entre sí, sin hacer alusión a asuntos concretos o específicos.

3.3. Considerando lo señalado hasta este punto, no corresponde a la SDNC, a través de una evaluación y absolución de consulta, emitir pronunciamiento específico sobre alguna situación concreta, sin perjuicio de que, como parte del análisis, se pueda tomar como referencia la casuística que se ponga a consideración en la respectiva consulta.

3.4. En tal sentido, en el presente informe se examina las nociones generales a considerar sobre las materias de la presente consulta, en el marco de las normas del SNBE, así como de las normas complementarias y conexas al SNBE y otras que resulten de aplicación, siendo responsabilidad de las entidades, y administrados decidir sobre los actos que deban realizarse dentro del marco de su competencia y legalidad.

De la naturaleza jurídica del predio inmerso en la consulta

3.5. Tal como se indicó en el numeral 1.1. del presente informe, en virtud de la consulta formulada por el PGSU mediante Oficio N° 323-2023-VIVIENDA/VMVU-PGSU (S.I. N° 31923-2023) en relación a la condición jurídica del predio inscrito en la Partida Registral N° 49034290 de la Oficina Registral de Lima (CUS N° 25880), esta Subdirección emitió el Informe N° 00426-2023/SBN-DNR-SDNC del 01.12.2023.

3.6. En el referido informe se determinó que, a partir de las representaciones gráficas referenciales efectuadas por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia, se pudo colegir que el predio materia de consulta (CUS N° 25880) se encontraría dentro del área de un parque zonal, declarada de necesidad y utilidad pública por disposición del Decreto Supremo N° 105-67-DGD del 14.07.1967.

Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, su Reglamento y modificatorias. La integridad del documento y la autoría de la(s) firma(s) pueden ser verificadas en: <https://apps.firmaperu.gob.pe/web/validador.xhtml>.



3.7. Así, se pudo concluir que el predio identificado con CUS N° 25880 constituye un espacio público desde su origen, al ser destinado para tal finalidad (parque zonal) por una declaratoria de necesidad y utilidad pública a través del precitado decreto supremo.

Del marco normativo especial que regula a los espacios públicos

3.8. Los espacios públicos se encuentran sujetos a un marco normativo especial constituido por la Ley N° 31199, *Ley de gestión y protección de los espacios públicos*, publicada el 22.05.2021 (en adelante “Ley N° 31199”), y Reglamento de la Ley N° 31199, aprobado mediante Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA, publicado el 03.03.2023 (en adelante el “Reglamento de la Ley N° 31199”).

3.9. Acorde al artículo 3 de la Ley N° 31199 son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente. El Estado privilegia la creación y mantenimiento de espacios públicos que aporten valores ambientales, culturales, de recreación en favor de los ciudadanos o doten de identidad a la ciudad.

3.10. Asimismo, conforme a la indicada Ley, y su Reglamento, los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, confiriendo además la condición de intangible a las áreas verdes de uso y dominio público (artículo 4). De igual manera, los espacios públicos constituyen patrimonio colectivo de gran valor social y cultural, por lo que las municipalidades distritales y provinciales promueven la participación ciudadana en su manejo sostenible y recuperación (artículo 9).

Adquisición de la calidad de un espacio público

3.11. En cuanto a la adquisición de la calidad de un espacio público, se tiene que de acuerdo a lo establecido por los artículos 3 y 4 de la Ley N° 31199, un espacio público es un área de la ciudad destinada por su naturaleza, uso o “afectación”, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas.

3.12. Asimismo, el artículo 7 del Reglamento de la Ley N° 31199, precisa que se adquiere la calidad de espacios públicos, en los siguientes casos:

- a) Por cesión a título gratuito, producto de un **aporte reglamentario** de recreación pública por parte de los propietarios o promotores que ejecuten proyectos de habilitaciones urbanas a nivel de recepción de obras.
- b) Por procedimientos de formalización de la propiedad informal que involucren **equipamientos** con fines de recreación pública.
- c) Por cesión de **vías** producto de un procedimiento de habilitación urbana a nivel de recepción de obras y/o por un procedimiento de formalización de la propiedad informal.
- d) Espacios de titularidad estatal que sin constituir aportes reglamentarios o lotes de equipamiento urbano están siendo **destinados fácticamente al uso público o al disfrute colectivo**, con fines de recreación pública o movilidad urbana, los cuales pueden ser afectados en uso en vía de regularización, por la SBN, a favor de la entidad responsable de su administración.
- e) Por **afectación en uso** de los bienes de dominio privado estatal por parte de la SBN, los gobiernos regionales con funciones transferidas o por la entidad titular, a favor de la entidad competente para su administración.



- f) La **formación de terrenos que se ganan al mar, a los ríos, lagos, lagunas, y otros cursos o embalse de agua por causas naturales u obras artificiales.**
- g) Por **proyectos de reestructuración, adecuación, renovación urbana, regeneración urbana u otra intervención urbanística** que implique modificaciones en la estructura urbana existente, tal como el reajuste del suelo en los cuales se **incorporen espacios públicos.**

3.13. De lo anterior se aprecia que se adquiere la calidad de espacio público **por su propia naturaleza, por su uso (fáctico) o por una “afectación”**, ésta última de acuerdo a alguna formalidad que así lo determine, como sería un proceso de formalización, una habilitación urbana, una intervención urbanística; la aprobación de una afectación en uso; o la aprobación de alguna ley especial u otra norma que así lo determine.

Pérdida de la calidad de espacio público y sobre la desafectación

3.14. En primer lugar, se debe señalar que de conformidad con el numeral 10.3 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 31199, las entidades públicas titulares o administradoras de espacios públicos se encuentran obligadas a velar por el cumplimiento de la finalidad asignada a los predios; por lo cual la pérdida de la condición de un espacio público es una situación excepcional, y por tanto, en cada situación específica se deberá evaluar el cumplimiento de determinadas condiciones, requisitos o supuestos fácticos y jurídicos que ameriten la pérdida de la condición o naturaleza para cumplir la calidad de espacio público.

3.15. En ese orden de ideas, no todo espacio público requiere de un procedimiento de desafectación para perder dicha condición, sino que ello dependerá de la forma de adquisición del espacio público, es decir, de acuerdo a su naturaleza, a su uso (fáctico) o al acto de “afectación” (acto formal) por el cual hayan adquirido la calidad de espacio público.

3.16. De esta forma, teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 13 de la Ley N° 31199, y por los artículos 4, 6, 7 y 20 de su Reglamento, se desprende lo siguiente:

- Los espacios públicos que han sido afectados en uso, por un proceso ordinario o en vía de regularización, pierden su condición de espacio público con la extinción de dicha afectación, conforme a las normas del SNBE.
- Los predios estatales destinados fácticamente a un uso público o al disfrute colectivo, con fines de recreación pública o movilidad urbana, si no fueron materia de una afectación en uso en vía de regularización, pierden la condición de espacio público con el cese de su destino fáctico al uso público.
- Los bienes que por su propia naturaleza constituyen bienes de dominio público destinados al uso colectivo, tales como las playas, terrenos ribereños y otros similares, no requieren un título de adquisición, se rigen por las leyes especiales de la materia, y, por tanto, podrían perder dicha condición, conforme a su regulación especial.

3.17. En relación a la **desafectación**, el artículo 13 de la Ley N° 31199 precisa que la **desafectación** es el acto administrativo por el cual se extingue la condición de un bien de dominio público, como consecuencia de un cambio de régimen legal, pérdida de naturaleza o condición apropiada para su uso público o prestar un servicio público, lo cual no implica que el Estado pierda su titularidad sobre el mismo; asimismo, señala que la desafectación es de carácter excepcional y se da sobre la base de la aplicación de

Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, su Reglamento y modificatorias. La integridad del documento y la autoría de la(s) firma(s) pueden ser verificadas en: <https://apps.firmaperu.gob.pe/web/validador.xhtml>.



criterios taxativos que deberán ser tomados en cuenta antes de determinar la procedencia de la desafectación, tales como salud pública, seguridad ciudadana, gestión de riesgos de desastres naturales, proyectos de reestructuración, de adecuación o de renovación urbana, que impliquen modificaciones en la estructura urbana existente.

3.18. De acuerdo a lo establecido en el numeral 7.20 del artículo 7 y el numeral 20.2 del artículo 20 del Reglamento de la Ley N° 31199, la desafectación es una de las formas a través de las cuales se pierde la calidad de espacio público, la cual procede en los supuestos descritos en los literales a), b), c) y g) del numeral **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del artículo 7, es decir, respecto a los siguientes espacios públicos:

- De los **aportes reglamentarios** de recreación pública, producto de habilitaciones urbanas.
- De los **equipamientos urbanos** con fines de recreación pública, producto de procedimientos de formalización de la propiedad informal.
- De las **vías** producto de procedimientos de habilitación urbana y/o por un procedimiento de formalización de la propiedad informal.
- De **espacios públicos incorporados en proyectos de reestructuración, adecuación, renovación urbana, regeneración urbana u otra intervención urbanística** que implique modificaciones en la estructura urbana existente.

De la consulta formulada sobre el predio materia de consulta

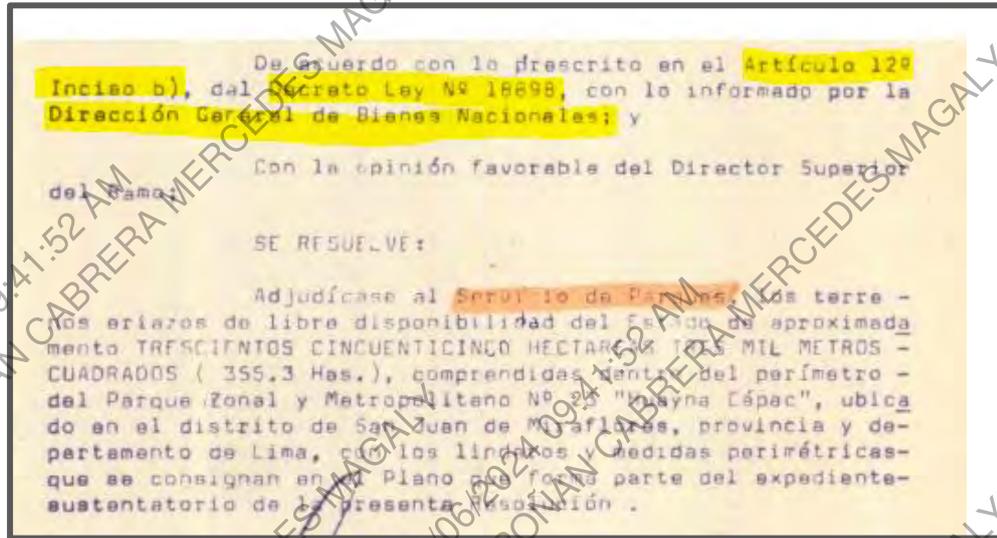
3.19. Tal como se indicó en el presente informe, no corresponde a esta Subdirección emitir pronunciamiento específico sobre alguna situación concreta; sin embargo, a fin de orientar al PGSU en torno a si corresponde aplicar el procedimiento de desafectación establecido en la Ley N° 31199, y su reglamento, sobre el predio materia de consulta (CUS 25880), se precisa lo siguiente.

3.20. En cuanto a la **pérdida de la calidad de espacio público**, conforme se ha desarrollado en el presente informe no todo espacio público requiere del procedimiento de desafectación, sino que depende de la forma de adquisición del espacio público, correspondiendo el procedimiento de desafectación para aquellos espacios públicos que constituyen aportes reglamentarios, equipamientos urbanos, vías y espacios públicos incorporados producto de intervenciones urbanísticas que impliquen modificaciones en la estructura urbana existente.

3.21. En el caso materia de consulta, conforme se ha precisado en el numeral 3.22 del Informe N° 00426-2023/SBN-DNR-SDNC (01-12-2023), emitido por esta Subdirección, el predio estatal con CUS N° 25880, identificado como “Parque Zonal N° 23 – Complejo Biotecnológico Cono Sur”, conformaría un parque zonal al encontrarse inmerso en el área de 355.3 hectáreas comprendida dentro del Parque Zonal y Metropolitano N° 23 “Huayna Cápac”, identificada en la Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400 y sus anexos (plano), y habilitada a partir de la declaración de interés y utilidad pública contenida en el Decreto Supremo N° 105-67-DGS; por lo que se colige que constituye un espacio público que ha adquirido dicha condición al ser destinado para tal finalidad (Parque Zonal) en mérito a la Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400.



3.22. Ahora bien, resulta acucioso resaltar que la Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400, tomando como base legal lo dispuesto en el inciso b) del Decreto Ley N° 18898, resolvió "adjudicar" dicha área de 355.3 hectáreas "a favor del Servicio de Parques"¹:

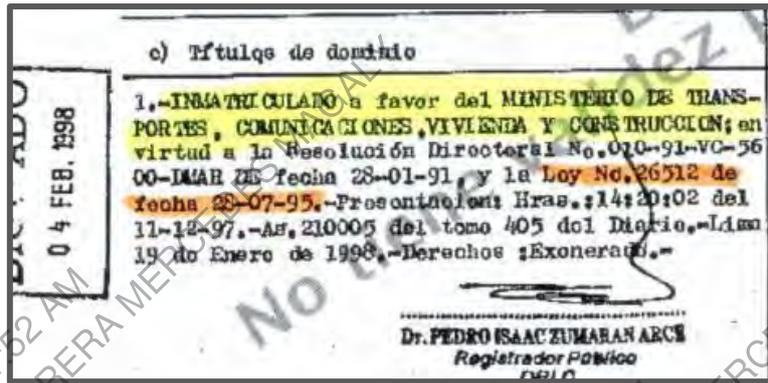


3.23. Si bien en la Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400 se utilizó el término "adjudicar"; considerando lo prescrito en el inciso b) del artículo 12 del Decreto Ley N° 18898, en realidad se habría tratado de una "afectación en uso" otorgada a favor del entonces "Servicio de Parques" para ser destinado a una finalidad pública (parque zonal), el cual constituía un organismo público descentralizado del Sector Vivienda. Cabe señalar que, a la fecha del presente informe, el Servicio de Parques de Lima – SERPAR, es el órgano descentralizado con autonomía económica, técnica y administrativa, encargado de la administración de los parques zonales en la jurisdicción de Lima Metropolitana.

3.24. Sin perjuicio de ello, la inmatriculación del CUS N° 25880 se efectuó a favor del MVCS, titularidad que obra a la actualidad en el rubro de dominio en la Partida Registral N° 49034290; sin embargo, no existe evidencia que se haya modificado o dejado sin efecto la asignación al fin público dispuesto con la Resolución Suprema N° 045-78-VC-4400.

¹ "Artículo 12.- Son bienes del Servicio los siguientes:
(...)
b. -Los que le afecte el Estado;
(...)"
[Subrayado agregado].





3.25. El contexto esbozado, nos permite consolidar algunas reflexiones:

- i. Considerando lo detallado en el numeral 3.21 del presente informe, la variación de la condición de espacio público del predio estatal con CUS N° 25880, esto es, la modificación de su finalidad predeterminada como parque zonal, no correspondería ser efectuada a través de un procedimiento de desafectación, sino que requiere de un acto formal que extinga el destino que le fue asignado.
- ii. Previo la emisión de un acto formal que contenga la extinción, corresponde al MVCS determinar su competencia sobre el predio estatal con CUS N° 25880, o en todo caso, identificar la norma en mérito a la cual continúa administrando dicho bien, toda vez que habría sido asignado a favor del entonces “Servicio de Parques”; para ello, se sugiere realice las coordinaciones necesarias con el SERPAR.
- iii. En el marco de las competencias que se determinen en dichas coordinaciones, será el SERPAR quien determine si existe alguna parte del predio que no sea útil para cumplir con la finalidad pública para la cual fue “adjudicado” (entiéndase afectado en uso – por las consideraciones esbozadas en el numeral 3.24 del presente informe –), vale decir, aquella(s) área(s) que no se venga(n) destinando a parque zonal; de igual forma, será el SERPAR el que determine qué porciones del predio son en las que se viene cumpliendo con la finalidad de parque zonal, ello a fin de preservar la intangibilidad de las áreas verdes a la que hace mención el Reglamento de la Ley N° 31199 (artículo 17).
- iv. Será entonces sobre aquellas áreas que no serán útiles para ser destinadas a parque zonal comprendidas en el CUS N° 25880, a partir de la identificación efectuada por el ente competente de la administración del parque zonal, respecto de las cuales podrá operar la extinción de la afectación del uso la cuál será emitida de acuerdo al acto formal contemplado en la normativa vigente del SNBE, conforme lo prescribe el numeral 7.3 del artículo 7 del Reglamento de la Ley N° 31199.

IV. CONCLUSIONES:

4.1. De conformidad con lo dispuesto por el numeral 10.3 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 31199, las entidades públicas titulares o administradoras de espacios públicos se encuentran obligadas a velar por el cumplimiento de la finalidad

asignada a los predios; por lo cual la pérdida de la condición de un espacio público es una situación excepcional.

4.2. En atención a lo establecido en el numeral 7.20 del artículo 7, en concordancia con el numeral 20.2 del artículo 20 del Reglamento de la Ley N° 31199, no todo espacio público requiere de un procedimiento de desafectación para perder dicha condición, sino que ello dependerá de la forma de adquisición del espacio público, procediendo la desafectación en los siguientes supuestos:

- De los aportes reglamentarios de recreación pública, producto de habilitaciones urbanas.
- De los equipamientos urbanos con fines de recreación pública, producto de procedimientos de formalización de la propiedad informal.
- De las vías producto de procedimientos de habilitación urbana y/o por un procedimiento de formalización de la propiedad informal.
- De espacios públicos incorporados en proyectos de reestructuración, adecuación, renovación urbana, regeneración urbana u otra intervención urbanística que implique modificaciones en la estructura urbana existente.

4.3. En atención a lo establecido en los artículos 4, 6, 7 y 20 del Reglamento de la Ley N° 31199, se desprende que los espacios públicos que adquirieron dicha condición en virtud de alguna norma u acto administrativo específico diferente a los supuestos señalados en el numeral precedente, podrán perder la calidad de espacio público sin seguir un procedimiento de desafectación.

4.4. De conformidad con el numeral 7.3 del artículo 7 del Reglamento de la Ley N° 31199, los espacios públicos que adquirieron tal condición producto de una afectación en uso, pierden dicha calidad cuando se extingue la afectación, conforme a las normas del SNBE.

4.5. De conformidad con lo glosado en los numerales 3.22 a 3.26 del presente informe, la modificación de la finalidad de parque zonal que recae sobre el predio materia de consulta (CUS N° 25880) no correspondería ser efectuada a través de un procedimiento de desafectación, sino que requiere de un acto formal que extinga el destino que le fue asignado; para ello, el MVCS, en coordinación con el SERPAR, deberán determinar las competencias para su administración, así como las situaciones fácticas que permitan identificar aquellas áreas sobre las cuales no se viene destinado a la finalidad pública asignada (parque zonal), siendo sobre estas últimas sobre las que recaería el acto de extinción; y, por otro lado, deberá identificarse las áreas verdes que deben ser preservadas dada su intangibilidad al amparo de la Ley N° 31199.

Atentamente,

Firmado digitalmente por:
CACERES SILVA Brian Johnny EAO
20131057823 hard
Fecha: 29/01/2024 21:09:35-0800

Firmado por
BRIAN JOHNNY CÁCERES SILVA
Especialista Legal II
Subdirección de Normas y Capacitaciones

Visto el presente informe, la Subdirectora (e) de Normas y Capacitación expresa su conformidad; y hace suyo el mismo; en consecuencia, remítase a la Dirección de Normas y Registro, para las acciones de su competencia.



Firmado digitalmente por:
PANTOJA MEGO Claudia Micaela FAU
20131057823 hard
Fecha: 29/01/2024 21:46:24-0500

Firmado por
CLAUDIA MICAELA PANTOJA MEGO
Subdirectora (e)
Subdirección de Normas y Capacitación

CPM/bjcs

Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, su Reglamento y modificatorias. La integridad del documento y la autoría de la(s) firma(s) pueden ser verificadas en: <https://apps.firmaperu.gob.pe/web/validador.xhtml>.



ANEXO N° 02

INFORME N° 027-2024/SERPAR-LIMA/SG/GPROY/SGEP/CAMM

A : **ARQ. JUAN ERNESTO ARELLANO EGOAVIL**
SUB-GERENTE DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

De : **ARQ. CESAR ALFONSO MELENDEZ MENDOZA**
SERVICIO DE MONITOREO Y EVALUACION DE PROYECTO ARQUITECTONICOS
DE SALDOS DE OBRA PARA LA SUBGERENCIA DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Asunto : **CONSULTA SOBRE GESTIÓN DE SUELO UBICADO EN LA AVENIDA MATEO PUMACAHUA CON PEDRO MIOTTA, EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CON CU 25880, QUE SE ENCUENTRA BAJO EL DOMINIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO.**

Referencias : a) **OFICIO N° 213-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU (PROVEIDO-000480-2024-GPROY)**
b) **OFICIO N° 175-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU (PROVEIDO N° D000421-2024-GPROY)**

Fecha : Lima, 12 de junio del 2024

Mediante el presente tengo el agrado de dirigirme a usted, con la finalidad de informar acerca del encargo de la Sub-Gerencia de Estudios y Proyectos de brindar atención al documento de la referencia a) sobre la Consulta sobre gestión de suelo ubicado en la Avenida Mateo Pumacahua con Pedro Miotta, en el distrito de San Juan de Miraflores.

1. ANTECEDENTES

1.1. Con fecha 18 de marzo del 2024, mediante el OFICIO N° 105-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU, el Programa de Generación de Suelo Urbano del Ministerio de Vivienda, solicita al SERPAR:

"... información sobre las acciones que se encuentran contempladas a desarrollar por su representada, sobre el predio denominado Parque Zonal N° 23 ubicado en el Complejo Biotecnológico Cono Sur del Distrito de San Juan de Miraflores ...".

1.2. Con fecha 25 de abril del 2024, mediante INFORME N° D000250-2024-SERPAR-LIMA-SGEP, la subgerencia de estudios y Proyectos el SERPAR indica en sus conclusiones que:

"... no se ha ejecutado ningún proyecto de inversión pública por parte del SERPAR -LIMA, al no estar bajo su administración."

"... la Gerencia de Proyectos del SERPAR ha desarrollado una propuesta que se encuentra a nivel de idea, por lo que requiere que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, proceda con el saneamiento físico legal del terreno y defina un polígono de intervención en el predio con Partida Electrónica 49034290, para definir la distribución de la propuesta".

"... se solicite al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, proceda con el saneamiento físico legal del terreno en mención y defina el polígono que nos sirva para delimitar la propuesta señalada."

1.3. Con fecha 25 de abril del 2024, OFICIO N° D000072-2024-SERPAR-LIMA-GPROY, la Gerencia de Proyectos del SERPAR LMA, informa que:

"...actualmente existe una idea de proyecto denominada "CREACION DEL CAMPO FERIA DE LIMA" .."

"... es necesario nos remitan la poligonal del área que tendrá para el proyecto de vivienda, así como la que destinara para la "CREACIÓN DEL CAMPO FERIA DE LIMA EN EL

CLUB ZONAL HUAYNA CAPAC, así mismo el MVCS se hará cargo del saneamiento del terreno"

- 1.4. Con fecha 03 de mayo del 2024, mediante OFICIO N° 175-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU, el Programa de Generación de Suelo Urbano del Ministerio de Vivienda, solicita se precise lo siguiente:

"...solicitamos precisar que, sobre el área destinada a proyecto de vivienda en el predio denominado Parque Zonal N° 23 ubicado en el Complejo Biotecnológico Cono Sur del distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, SERPAR no desarrollará ningún proyecto, ..."

- 1.5. Con fecha 22 de mayo del 2024, mediante OFICIO N° 213-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU, el Programa de Generación de Suelo Urbano del Ministerio de Vivienda, emite respuesta en referencia al Oficio N° D000072-2024-SERPAR-LIMA-GPROY.

2. MARCO LEGAL

- Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos LEY N° 31199
- Normas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN

3. ANALISIS

3.1. DEL SERVICIO DE PARQUES DE LIMA – SERPAR LIMA

- El Servicio de Parques de Lima es un Organismo Público Descentralizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con personería jurídica de derecho público interno y con autonomía administrativa, económica y técnica, que tiene como función la **promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento de los Parques Metropolitanos, Zonales, Zoológicos y Botánicos de la Provincia de Lima con fines recreacionales, culturales, deportivos y de preservación del medio ambiente; así como la regulación, evaluación y control de las áreas verdes que impacten sobre el medio ambiente metropolitano**. Para ello tiene a su cargo el planeamiento, estudio, construcción, equipamiento, mantenimiento y administración directa o por terceros de los parques metropolitanos y zonales de Lima Metropolitana¹. (negrita y subrayado propios).
- Asimismo, tiene entre sus funciones²:
 - Formular planes y efectuar estudios para establecer y habilitar parques zonales, metropolitanos y áreas verdes bajo la jurisdicción metropolitana;
 - Habilitar, construir, equipar, administrar, mantener y conservar (...) los parques zonales y metropolitanos ubicados en la capital de la República, así como contribuir en la habilitación y mantenimiento de áreas verdes bajo jurisdicción metropolitana;
 - Elevar al Concejo Metropolitano para su aprobación, la declaración de necesidad y utilidad pública de las áreas reservadas para parques zonales y metropolitanos;
- En ese sentido, SERPAR LIMA tiene por misión, "... gestionar el sistema de parques zonales y metropolitanos, mediante acciones de carácter recreativo, cultural y ambiental, mejorando la calidad de vida de la población"
- Es así que, en cumplimiento de sus funciones y objetivos, SERPAR LIMA a la fecha administra 11 parques zonales y 8 parques metropolitanos, ubicados en los distintos distritos de Lima Metropolitana, ofreciendo servicios recreativos, deportivos, culturales y ambientales a las poblaciones más demandantes y aportando a la reducción de la brecha de áreas verdes existente en nuestra ciudad. Es por ello que, SERPAR LIMA cuenta con una amplia cartera de inversiones orientada a crear más parques para la ciudad de Lima y a mejorar y/o ampliar los existentes, asegurando la calidad de los servicios que brindamos a través de estos espacios públicos, a todos los limeños.

¹ Artículo 1.- Naturaleza Jurídica del Reglamento de Organización y Funciones vigente del SERPAR LIMA.

² Numerales b), c) y m) del Artículo 4.- Funciones Generales de SERPAR LIMA, DEL Reglamento de Organización y Funciones vigente de la entidad.

3.2. DEL PREDIO MATERIA DEL INFORME

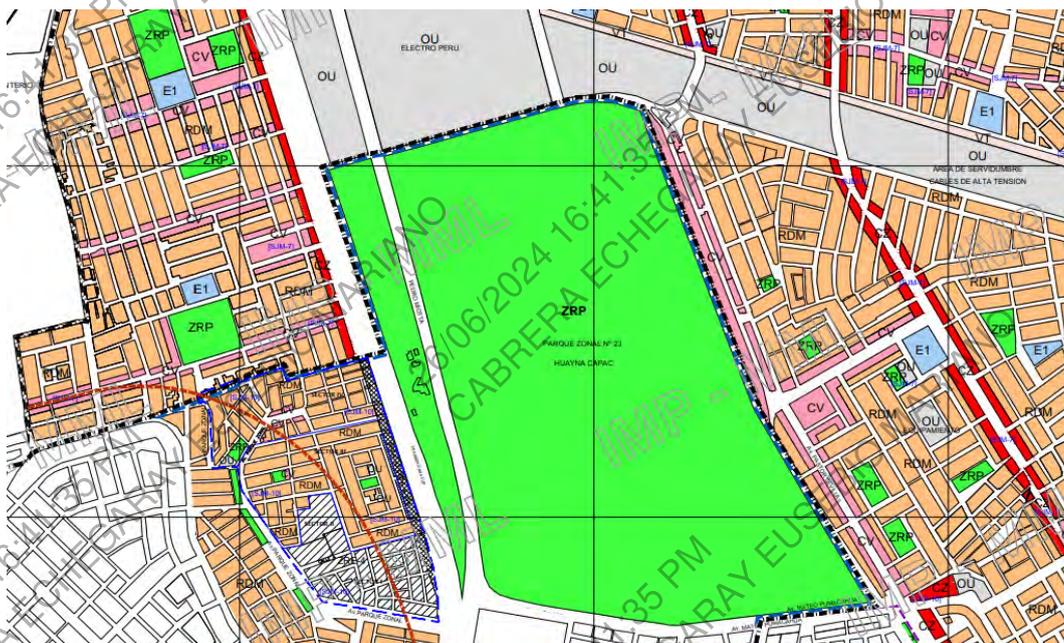
- El predio denominado Parque Zonal N° 23, cuenta con las siguientes subpartidas:

| PARTIDA INDEPENDIZADA | CUS | ÁREA (m2) | ÁREA TOTAL (m2) | TITULAR | DENOMINACIÓN | DIRECCION |
|-----------------------|------------------------|------------|---------------------|--|--|--|
| A | 11172593 | 30,637.30 | 1,095,312.90 | Asentamiento Humano Héroes de San Juan | AAHH Héroes de San Juan | |
| B | 12376531 | 1,497.51 | | SEDAPAL | Cámara de Rebombeco de Agua N° 4 (CR-4) | Av. Mateo Pumacahua frente al pueblo Joven Villa el Salvador, SC 5 |
| C | 13812391 | 24,007.19 | | MML | Planta de Transferencia de Residuos Sólidos Huayna Cápac | Frente al AAHH Héroes de San Juan N° S/N |
| D | 14305942 | 453,943.13 | | SEDAPAL | PTAR | Frente al AAHH Héroes de San Juan, SC 5 |
| E | 1710363 PE 49034290 | 25880 | | 585,227.77 | Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento | REMANENTE Parque Zonal N° 23 – Complejo Biotecnológico Cono Sur |
| F | 12017338 | 92692 | 168,190.38 | MML | PARQUE ZONAL HUAYNA CAPAC | Av. Pedro Miotta y Mateo Pumacachua N° S/N |
| | | | 1,263,503.28 | | | |





- De acuerdo a la Zonificación vigente del distrito de San Juan de Miraflores, el área en cuestión se encuentra zonificada como ZRP (Zona de Recreación Pública) – Parque Zonal N° 23 – Parque Huayna Cápac, conforme se muestra a continuación:



- Conforme señala el Reglamento de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos³, los espacios públicos están “localizados dentro del ámbito de intervención de los instrumentos de Planificación Urbana y Panes Urbanos Distritales establecidos por la municipalidad”.
- Asimismo, señala que “las municipalidades tienen competencias sobre los espacios públicos, de acuerdo al artículo 56 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades”⁴. En ese sentido, SERPAR LIMA como OPD de la MML, tiene competencia en la administración de espacios públicos de escala distrital (Cercado de Lima) y provincial (parques zonales y metropolitanos de Lima Metropolitana bajo su administración).
- Por otro lado, el Reglamento de la Ley N° 31199 señala respecto a la pérdida de la calidad de espacios públicos, que ésta sucede cuando sean objeto de un procedimiento de

³ Aprobado mediante Decreto Supremo N° 001-2023.

⁴ Artículo 6.1 del Reglamento de la Ley N° 31199.

desafectación realizado en el marco de lo establecido en la normativa vigente, y solo en cuando se haya adquirido la calidad de espacio público por los siguientes casos⁵:

- Por cesión a título gratuito, producto de un aporte reglamentario de recreación pública por parte de los propietarios o promotores que ejecuten proyectos de habilitaciones urbanas a nivel de recepción de obras.
- Por procedimientos de formalización de la propiedad informal que involucren equipamientos con fines de recreación pública.
- Por cesión de vías producto de un procedimiento de habilitación urbana a nivel de recepción de obras y/o por un procedimiento de formalización de la propiedad informal.
- Por proyectos de reestructuración, adecuación, renovación urbana, regeneración urbana u otra intervención urbanística que implique modificaciones en la estructura urbana existente, tal como el reajuste del suelo en los cuales se incorporen espacios públicos.

3.3. DE LA SOLICITUD EFECTUADA POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

- Con fecha 22 de mayo del 2024, el Director Ejecutivo del Programa de Generación de Suelo Urbano del Ministerio de Vivienda, responde al documento previo Oficio N° D000072-2024-SERPAR-LIMA-GPROY y menciona una reunión previa sostenida entre SERPAR y el Programa Generación de Suelo Urbano (PGSU) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en la que el SERPAR presentó el área definida para la "Creación del Campo Ferial de Lima" la misma que se superpone al área destinada para vivienda por el PGSU.

Imagen N° 01



Fuente: OFICIO N° 213-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU

- Es así que en el documento de la referencia a) el Programa Generación de Suelo Urbano (PGSU) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento indica (tal como se visualiza en la imagen N°02.) que:

"... se ha replanteado una nueva propuesta, la misma que consta de tres etapas (Etapa I con un área de 71,962.12 m², Etapa II con un área de 89,472.62 m² y la Etapa III con un área de 97,210.00 m²), ubicado en el Complejo Biotecnológico Cono Sur del distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima".

⁵ Artículo 7 del Reglamento de la Ley N° 31199.

Imagen N°02



Fuente: OFICIO N° 213-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU

- Al respecto, se debe señalar que conforme al Reglamento de la Ley N° 31199, "las entidades públicas están obligadas a tutelar los espacios públicos **que tienen bajo su titularidad o administración**, debiendo velar por el cumplimiento de la finalidad pública para la cual están asignados". Al respecto, se debe señalar que conforme a la descripción del ítem 3.2 del presente informe, SERPAR LIMA no cuenta con la administración del predio en su totalidad, siendo el Ministerio de Vivienda la entidad responsable sobre el área en cuestión.
- Asimismo, y sin perjuicio de lo indicado, y respecto a la solicitud efectuada por el Ministerio de Vivienda, se debe señalar que, **SERPAR LIMA no cuenta con ningún proyecto planificado ni registrado en las áreas denominadas Etapa I, Etapa II y Etapa III** toda vez que no se cuenta con la administración de dichas áreas, siendo este un requisito indispensable para asegurar la sostenibilidad de las inversiones en el marco de lo requerido por el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones - Invierte.Pe. Asimismo, es necesario contar con áreas disponibles sobre las cuales efectuar los procedimientos de saneamiento respectivos para poder planificar nuevas áreas de parques.
- Por otro lado, en el marco de las funciones de SERPAR LIMA, es necesario acortar las brechas de áreas verdes en Lima Metropolitana, por lo cual, es necesaria y urgente la gestión para el incremento de parques. En ese sentido, teniendo en cuenta el planteamiento del Ministerio de Vivienda, el cuál aumentará la densidad de población en la zona de influencia y por ende la demanda de espacios públicos, **SERPAR LIMA requiere las áreas planteadas como ZRP, que cumplen con los requisitos de**

disponibilidad antes detallados, para poder elaborar el proyecto de ampliación del Parque Zonal Huayna Cápac.

- En ese sentido, acompañando la aprobación de la propuesta del Programa Generación de Suelo Urbano (PGSU) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, **se requiere la renuncia a las áreas indicadas como ZRP (Imagen N°02)** a fin de tramitar el saneamiento físico legal con el objetivo de ampliar los usos y operaciones del Parque Zonal Huayna Cápac con los proyectos en cartera del SERPAR LIMA, de manera que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento destine el uso de las áreas restantes indicadas como en el plano a un proyecto de vivienda.
- Así mismo, es importante mencionar que se mantenga la intangibilidad del área denominada "AREA DE AMORTIGUAMIENTO", como colchón de amortiguamiento de la PTAR San Juan.
- Cabe mencionar que las áreas mencionadas deben sanearse ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, dado que se debe fundamentar la extinción del uso o el cambio de la finalidad del terreno.

4. CONCLUSIONES

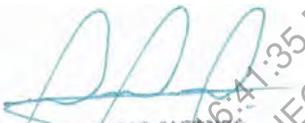
- 4.1. En atención a lo solicitado, por el Programa Generación de Suelo Urbano del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la información remitida, se señala que el SERPAR LIMA no cuenta con proyectos en las áreas denominadas Etapa I, Etapa II y Etapa III.
- 4.2. De acuerdo a la propuesta presentada por el Programa Generación de Suelo Urbano del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que el SERPAR LIMA intervenga con proyectos en las áreas indicadas como ZRP, dicha propuesta está de acuerdo con las funciones del SERPAR, y para ello se requiere que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento renuncie a dichas áreas en favor del SERPAR LIMA.

5. RECOMENDACIONES

Por lo expuesto, el que suscribe recomienda que se eleve el presente a la Gerencia de Proyectos para los fines convenientes.

Es cuanto informo a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,



CESAR ALFONSO
MELENDEZ MENDOZA
ARQUITECTO

ARQ. CÉSAR A. MELÉNDEZ M.
ARQUITECTO

Se adjunta:

- a) INFORME N° D000250-2024-SERPAR-LIMA-SGEP
- b) INFORME N° D000072-2024-SERPAR-LIMA-GPROY

ANEXO N° 03

ACUERDO DE CONCEJO N° 044-2019/MSJM

San Juan de Miraflores, 18 de julio de 2019

EL CONCEJO DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES.



VISTO, en Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Oficio N° 160-2019/VIVIENDA-OGA, de la Oficina General de Administración del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Informe N° 042-2019-SGOPCGT-GDU/MDSJM de la Sub Gerencia de Obras Privadas Catastro y Gestión del Territorio de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 029-2019-GPP/MDSJM de la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, el Informe N° 020-2019-SGPV-GDU-MDSJM de la Subgerencia de Participación Vecinal, el Informe N° 075-2019-SGLP-GSCyGA/MDSJM de la Subgerencia de Limpieza Pública, el Informe N° 001-2019-SGOAV-GSCYGA-MDSJM de la Subgerencia de Ornato y Áreas Verdes, el Informe N° 021-2019-SGTTSV-GSCVYCM/MDSJM de la Subgerencia de Transporte, Tránsito y Seguridad Vial, el Informe N° 017-2019-GDIS/MDSJM de la Gerencia de Desarrollo e Inclusión Social, el Informe N° 52-2019-SGFT-GAT/MDSJM de la Subgerencia de Fiscalización Tributaria, el Memorándum N° 216-2019-GDE-MDSJM de la Gerencia de Desarrollo Económico, el Informe N° 137-2019-SGOPGTP/MDSJM de la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Gestión del Territorio de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Memorándum N° 073-2019-SGPV/GDIS/MDSJM de la Subgerencia de Participación Vecinal de la Gerencia de Desarrollo e Inclusión Social, el Informe N° 019-2019-GDU/MDSJ de la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Informe N° 087-2019-GAJ/MDSJM de la Gerencia de Asuntos Jurídicos;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por el artículo único de la Ley N° 30305, establece que las municipalidades son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, la autonomía consagrada en la Constitución Política del Perú radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos, de administración y normativos, con sujeción al ordenamiento jurídico, es decir, que siendo un nivel de gobierno subnacional, está obligado a observar y cumplir de manera obligatoria las disposiciones que regulan las actividades y funcionamiento del Sector Público, de acuerdo a lo que se colige de lo dispuesto en el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

Que, el Artículo 9° la Ley Orgánica de Municipalidades Ley 27972, establece como una de las atribuciones del concejo municipal en el numeral 4 "Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas



y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley"; y en el numeral 5 Dice "Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial";



Que, el Artículo 41° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional;



Que, mediante Ordenanza N° 2144-MML, que aprueba el reajuste integral de zonificación de los usos del suelo del distrito de San Juan de Miraflores, en la Primera Disposición Final dispone que dentro de dos años, serán evaluadas nuevas modificaciones, suspendiendo los Cambios de Zonificación en el distrito, salvo que las solicitudes se califiquen de Interés Local por el Concejo Distrital de San Juan de Miraflores, para lo cual, se seguirá el proceso que se establece en la Segunda Disposición Final de la Ordenanza N° 1084-MML".



Que, la Ordenanza N° 1084-MML, en su Segunda Disposición Final Segunda Disposición Final establece:

"(...)



2° La *Municipalidad Distrital*, evaluando técnicamente el comportamiento de la Zonificación en el área urbana y tomando en cuenta la opinión de los vecinos directamente afectados (ubicados en ambos frentes de la vía en donde se localiza la zona materia del cambio y, opcionalmente, en el predio posterior y en las manzanas circundantes), estudiará la factibilidad del Cambio Específico de Zonificación. El órgano competente de las Municipalidades Distritales formulará el Informe Técnico correspondiente.



3° La *Municipalidad Distrital*, mediante Acuerdo de Concejo declarará de Interés Local la propuesta de Cambio Específico de Zonificación, elevándolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima.

"(...)"



Que, con Oficio N° 160-2019/VIVIENDA-OGA, la Oficina General de Administración del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento solicita se declare de interés local para el cambio de zonificación, de Zonificación de Recreación Pública – ZRP a Zonificación de Residencial de Densidad de Alta - RDA, Zona de Recreación Pública – ZRP Otros Usos – OU, al predio de 1'039,170.90 m² denominado Parcela B, inscrito en la Partida N° 49034290, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, adjuntándose para tal efecto el Informe N° 005-2019/VMVU/PGSU-AEP y la memoria descriptiva del referido proyecto;



Que, mediante Informe N° 042-2019-SGOPCGT-GDU/MDSJM, de la Sub Gerencia de Obras Privadas Catastro y Gestión del Territorio, encuentra viable la

solicitud presentada, en lo que corresponde a esta etapa así como considera de interés local la petición de cambio de zonificación, por lo que emite opinión favorable para la declaración de interés público local del mencionado proyecto;

Que, a través del Informe N° 029-2019-GPP/MDSJM, la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto emite opinión favorable para la declaración de interés local para el referido proyecto, considerando el propósito ante la necesidad de contar con zonas urbanas donde se puedan desarrollar proyectos urbanos integrales que incluyan viviendas de interés social, manteniendo un área de uso para recreación pública;

Que, con Informe N° 020-2019-SGPV-GDU-MDSJM, la Subgerencia de Participación Vecinal emite opinión favorable para la declaración de interés local para el referido proyecto, señalando que será básico para un futuro crecimiento habitacional ordenando con calidad de vida;

Que, mediante Informe N° 075-2019-SGLP-GSCyGA/MDSJM, la Subgerencia de Limpieza Pública considera factible la declaración de interés local, puesto que contribuirá al mejor desarrollo del distrito y elevará la calidad de vida de su población usuarios, creando zonas de áreas verdes y la eliminación de puntos críticos en la zona de las Torres de alta tensión;

Que, a través del Informe N° 001-2019-SGOAV-GSCYGA-MDSJM, la Subgerencia de Ornato y Áreas Verdes opina favorablemente para la declaración de interés local que contribuirá a la creación de áreas verdes y la eliminación de puntos críticos en la zona de las Torres de alta tensión;

Que, con Informe N° 021-2019-SGTTSV-GSCVYCM/MDSJM, la Subgerencia de Transporte, Tránsito y Seguridad Vial, opina favorablemente para la declaración de interés local, por lo que generaría el mejoramiento de sus calles, pistas y ornato;

Que, mediante Informe N° 017-2019-GDIS/MDSJM, la Gerencia de Desarrollo e Inclusión Social concluye que es factible la declaración de interés local, en base a que se va a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos;

Que, a través del Informe N° 52-2019-SGFT-GAT/MDSJM, la Subgerencia de Fiscalización Tributaria, emite opinión favorable para la declaración de interés local de dicho proyecto, el cual va a permitir la creación de espacios públicos, que mejoren la calidad de vida en el distrito, asimismo precisa que resulta de interés la aprobación del proyecto puesto que contribuirá a que se efectúe un incremento de la base tributaria por un monto aproximado de S/. 2,632,112.22 soles por concepto de tributos municipales y un incremento de 16.10 % de contribuyentes;

Que, asimismo con Memorándum N° 216-2019-GDE-MDSJM, la Gerencia de Desarrollo Económico emite opinión técnica favorable para la declaración de interés local para el cambio de zonificación, de Zonificación de Recreación Pública –

ZRP a Zonificación de Residencial de Densidad de Alta - RDA, Zona de Recreación Pública – ZRP Otros Usos – OU, al predio de 1'039,170.90 m² denominado Parcela B, inscrito en la Partida N° 49034290, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, con la finalidad de viabilizar el proyecto de Construcción de Viviendas en el Distrito de San Juan de Miraflores;

Que, con Informe N° 137-2019-SGOPGTP/MDSJM, la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Gestión del Territorio de la Gerencia de Desarrollo Urbano, opina favorablemente porque se declare de interés local el proyecto de cambio de zonificación, de Zonificación de Recreación Pública – ZRP a Zonificación de Residencial de Densidad de Alta - RDA, Zona de Recreación Pública – ZRP y Otros Usos – OU, al predio de 1'039,170.90 m² denominado Parcela B, inscrito en la Partida N° 49034290, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima;

Que, con Memorandum N° 073-2019-SGPV/GDIS/MDSJM la Subgerencia de Participación Vecinal de la Gerencia de Desarrollo e Inclusión Social; hace mención al resultado de la consulta vecinal, de acuerdo a lo indicado en el Informe Técnico N° 127-2019-SNR-SGOPCGT-GDU/MSJM:

| N° de Sesiones | N° Total de Mz. | N° Total de predios | Porcentaje | N° de Consultas Desfavorables | Porcentaje | N° de Consultas Desfavorables | Porcentaje | N° de Ausentismo | Porcentaje |
|----------------|-----------------|---------------------|------------|-------------------------------|------------|-------------------------------|------------|------------------|------------|
| 4 | 39 | 1169 | 100% | 646 | 55% | 36 | 3% | 487 | 42% |

En ese sentido, la Subgerencia de Participación Vecinal de la Gerencia de Desarrollo e Inclusión Social, presenta el siguiente cuadro de los resultados de la consulta vecinal:

| Consulta Vecinal | Cantidad | Porcentaje |
|--|--------------|-------------|
| N° de Consultas favorables | 646 | 55% |
| N° de Consultas Desfavorables | 36 | 3% |
| N° de Ausentismo | 478 | 42% |
| Total del N° de Consultas Vecinales | 1,169 | 100% |

Que, con Informe N° 019-2019-GDU/MDSJ de la Gerencia de Desarrollo Urbano, opina porque se considere factible la declaración de interés local el proyecto de cambio de zonificación, de Zonificación de Recreación Pública – ZRP a Zonificación Residencial de Densidad Alta - RDA, Zona de Recreación Pública – ZRP y Otros Usos – OU, al predio de 1'039,170.90 m² denominado Parcela B, inscrito en la Partida N° 49034290, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, puesto que coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y del distrito así como contempla la armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público;

Que, con Informe N° 087-2019-GAJ/MDSJM de la Gerencia de Asuntos Jurídicos, emite opinión favorable para la declaración de interés público local para el cambio de zonificación, de Zonificación de Recreación Pública – ZRP a Zonificación de Residencial de Densidad Alta - RDA, Zona de Recreación Pública – ZRP y Otros Usos – OU, al predio de 1'039,170.90 m² denominado Parcela B, inscrito en la Partida N° 49034290, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, mediante Acuerdo de Consejo de conformidad con lo establecido en el artículo 41° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Estando a las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, con el voto por mayoría de los miembros del Concejo Municipal presentes y con dispensa del trámite de Comisiones y Lectura y Aprobación del Acta;

ACUERDA:

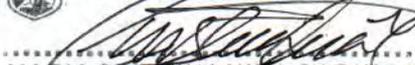
ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR de Interés Local la propuesta de cambio de zonificación, de Zonificación de Recreación Pública – ZRP a Zonificación de Residencial de Densidad Alta - RDA, Zona de Recreación Pública – ZRP y Otros Usos – OU, al predio de 1'039,170.90 m² denominado Parcela B, inscrito en la Partida N° 49034290, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, de conformidad con el procedimiento aprobado por la Ordenanza N° 1084-MML.

ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR los actuados a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para su conocimiento, trámite y aprobación correspondiente.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Secretaría General la publicación del presente Acuerdo en el Diario Oficial “El Peruano”, y a la Gerencia de Tecnologías de la Información y Estadística, la publicación del presente Acuerdo y los Anexos que forman parte integrante del mismo en la página web de la Municipalidad www.munisjm.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
SAN JUAN DE MIRAFLORES


.....
MARIA CRISTINA MINA GARNICA
ALCALDESA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
SAN JUAN DE MIRAFLORES


.....
JUAN CARLOS RONDÓN VIVES
SECRETARIO GENERAL





Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima

ANEXO N° 04

GERENCIA GENERAL

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la
conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

Carta N° 749 -2024-GG

Lima,

14 MAYO. 2024

Arq.
Eusebio Mariano Cabrera Echeagaray
Director Ejecutivo
Programa Generación de Suelo Urbano
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
Av. República de Panamá 3650
San Isidro

Asunto : Consulta sobre factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado del predio denominado Parque 23.

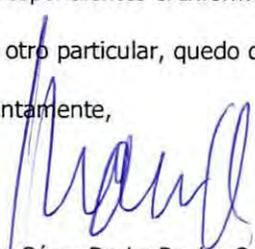
Referencia : Oficio N° 158-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU. Registro 46971-2024

Mediante la presente me dirijo a usted, en atención al Oficio indicado en la referencia, sobre el tema mencionado en el asunto.

Al respecto, evaluado el citado requerimiento, se adjunta para su conocimiento y fines correspondientes el Informe N° 040-2024- ETS del Equipo Técnico Sur, Gerencia de Servicios Sur.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,


Julio César De La Rocha Corzo
Gerente General

cc.: GSS

AENOR

GESTIÓN
DE LA CALIDAD

ISO 9001

ER-0205/2020

AENOR

GESTIÓN
AMBIENTAL

ISO 14001

GA-2020/0094

AENOR

SEGURIDAD Y SALUD
EN EL TRABAJO

ISO 45001

SST-0115/2022



Firmado digitalmente por:
VEGA BALTODANO Neil
Michael FAU 20100152356 soft
Motivo: En señal de

conformidad
Dirección: Autopista Ramiro Priale 210, El Agustino. Teléfonos: (511) 317 3007 / 317 3008 / 317 3000
Fecha: 08/05/2024 17:01:25-0500



Equipo Técnico Sur

Informe N° 040-2024-ET-S

Pag. N° 1

A : Michael Vega Baltodano
Gerente de Servicios Sur (e)

Asunto : Consulta de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado para el predio denominado Parque 23 – Distrito de San Juan de Miraflores

Referencia : Oficio N° 158-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU (Reg. 46971-2024)

Fecha : Lima, 08 de mayo de 2024

Mediante el documento de la referencia, el Arq. Eusebio Mariano Cabrera Echegaray, Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, realiza consulta de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado para el predio denominado Parque 23 de 72,753.58 m², ubicado en la Av. Mateo Pumacahua a la altura de su intersección con la Av. Mariano Pastor Sevilla en el distrito de San Juan de Miraflores, donde vienen evaluando la implementación de un Proyecto de Vivienda de Interés Social para un aproximado de 3,072 viviendas distribuidos en 16 edificios de 24 pisos con 8 departamentos por piso, beneficiando a un aproximado de 12,228 personas.

Sobre el particular, tengo a bien informar lo siguiente:

1. Antecedentes

El predio se encuentra ubicado en el Sector 303, cuyo abastecimiento de agua potable es a partir de la Planta de Tratamiento de la Atarjea a través del Reservorio R-7C (V= 5000 m³ y C.F.= 130.00 msnm), encontrándose en el área de drenaje del nuevo trazo del Colector Villa El Salvador, que a su vez pertenece al área de drenaje del Colector Circunvalación, siendo la estimación de la demanda la siguiente:

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| Consumo diario | 1,843.20 m ³ /día |
| Caudal promedio (Qp) | 21.33 l/s |
| Caudal máximo diario (Qmd) | 27.73 l/s |
| Caudal máximo horario (Qmh) | 42.67 l/s |
| Caudal de descarga (Qd) | 34.13 l/s |

2. Análisis

En las proximidades del predio denominado Parque 23 que forman parte del Sector 303, no existen redes de distribución de agua potable, por lo que de requerir el servicio tendrían que considerar en principio la instalación de redes complementarias de ϕ 200 mm PEAD PE 100 PN 10 a lo largo de la Calle S/N, Av. Mariano Pastor Sevilla, Calle Héroes de San Juan, Calle Las Torres, Av. Mariano Pastor Sevilla, Av. Víctor Castro Iglesias y Jr. Manuel Montero Rosas, con empalme a la tubería de ϕ 200 mm PEAD existente en el Jr. Francisco Bejarano, en vista que dicho sector cuenta con condiciones favorables para brindar un adecuado servicio de agua potable al abastecerse directamente de la Planta de Tratamiento de la Atarjea.

Cabe señalar que no podría brindarse el servicio de agua potable a partir del Sector 306 que colinda con el Sector 303, en vista que la tubería de ϕ 250 mm P.V.C. existente en la Av. Mariano Pastor Sevilla que está próxima al predio denominado Parque 23 es abastecida como línea de aducción por el Reservorio R-10C, el cual es el inicio de una cadena de rebombes hacia las

estaciones R-11C (V= 2700 m³), R-12C (V= 1500 m³) y R-13C (V= 300 m³) que alimentan también al Sector 305, lo que ocasionaría una afectación del servicio en los Sectores 305 y 306.

En cuanto al servicio de alcantarillado, debemos de indicar que las redes de recolección existentes en las colindancias del predio denominado Parque 23 no soportarían el caudal de descarga, en vista que superaría la capacidad de las tuberías y provocaría represamientos y aniegos, por lo que la evacuación de las aguas residuales tendría que realizarse hacia el nuevo trazo del Colector Villa El Salvador de ϕ 1200 mm PEAD existente en la Av. Mariano Pastor Sevilla perteneciente al área de drenaje del Colector Circunvalación, el cual ha superado su capacidad de transporte con ocurrencia de frecuentes e importantes aniegos en la vía pública, por lo que el servicio de alcantarillado no puede brindarse hasta la puesta en operación de la obra "Construcción del Colector Primario; en el tramo del Colector Circunvalación desde la Av. Santiago de Surco con la Av. Los Próceres distrito de Santiago de Surco hasta la Av. Santa Rosa con la Av. Santa Teresa distrito de Chorrillos", cuyo estudio definitivo y expediente técnico viene siendo desarrollado actualmente por el Equipo Estudios Definitivos.

3. Conclusiones y/o Recomendaciones

- Si bien existirían las condiciones para otorgar el servicio de agua potable mediante la instalación de redes complementarias de ϕ 200 mm PEAD PE 100 PN 10 que tendrían que empalmarse a la tubería de ϕ 200 mm PEAD existente en Jr. Francisco Bejarano a la altura de su intersección con el Jr. Manuel Montero Rosas, integrándose al Sector 303, cuyo abastecimiento es a partir de la Planta de Tratamiento de la Atarjea a través del Reservorio R-7C (V= 5000 m³ y C.F.= 130.00 msnm), por el momento no se cuentan con las condiciones necesarias para otorgar la factibilidad de servicio, ya que el nuevo trazo del Colector Villa El Salvador de ϕ 1200 mm PEAD existente en la Av. Mariano Pastor Sevilla hacia donde tendría que efectuarse la evacuación de las aguas residuales forma parte del área de drenaje del Colector Circunvalación, el cual ha superado su capacidad de transporte con ocurrencia de frecuentes e importantes aniegos en la vía pública, siendo necesario que previamente se encuentre en operación la obra "Construcción del Colector Primario; en el tramo del Colector Circunvalación desde la Av. Santiago de Surco con la Av. Los Próceres distrito de Santiago de Surco hasta la Av. Santa Rosa con la Av. Santa Teresa distrito de Chorrillos", cuyo expediente técnico viene siendo desarrollado actualmente por el Equipo Estudios Definitivos.
- Los términos indicados en el presente informe corresponden a una evaluación de la situación actual de los sistemas de agua potable y alcantarillado y no constituyen una factibilidad de servicios.

Atentamente,

Javier Ferro Mory
Jefe Equipo Técnico Sur (e)



PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Programa Generación de Suelo Urbano

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

San Isidro, 17 de abril de 2024

OFICIO N° 158-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU

Señor

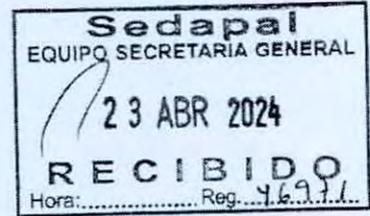
JULIO CESAR DE LA ROCHA CORZO

Gerente General

Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL

La Atarjea, autopista Ramiro Prialé N° 210 – El Agustino.

Presente. –



Asunto: Consulta sobre factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado del predio denominado **Parque 23**.

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al decreto supremo N° 003-2012-VIVIENDA que crea el **Programa Generación de Suelo Urbano**, con la finalidad de contribuir a atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social, servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento, mediante la promoción de proyectos de producción de nuevo suelo urbano, mediante la promoción de inversiones encaminadas a dar un mayor y mejor uso del suelo.

Al respecto, sobre el predio ubicado en el distrito San Juan de Miraflores, provincia y región de Lima, inscrito en la partida registral N° **49034290** de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con un área de interés de 72,753.58 m², se plantea ejecutar un proyecto de vivienda.

En ese sentido, con el fin de continuar con la etapa de Diagnóstico Técnico Legal y definir la posibilidad de realizar un concurso para la adjudicación de un Proyecto de Vivienda en el citado predio, solicitamos información a nivel de consulta, sobre la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado, para un aproximado de 3,072 viviendas, beneficiando aprox. a 12,288 personas, para lo cual se adjunta la siguiente documentación:

- Copia del DNI del Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano - PGSU.
- Copia de la Resolución Ministerial N°237-2023-VIVIENDA, con el nombramiento del Director Ejecutivo del PGSU.
- Cuadro de Estimación de Demanda de Agua Potable.
- Plano de ubicación y perimétrico N° PP-006-2024-MVCS-VMVU-PGSU.
- Memoria descriptiva del predio N° MD-006-2024-MVCS-VMVU-PGSU.
- Copia de la partida registral N° **49034290** de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.
- Certificado de Habilidad Profesional vigente.

Sin otro particular y seguros de contar con su colaboración, hago propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi especial consideración.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente

FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por: CABRERA ECHEGARAY Eusebio Mariano FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2024/04/22 18:50:32-0500

VIVIENDA

ARQ. EUSEBIO MARIANO CABRERA ECHEGARAY

Director Ejecutivo

Programa Generación de Suelo Urbano

Av. República de Panamá 3650, San Isidro - Lima 15047
Telf.: 211 7930

www.gob.pe/vivienda



BICENTENARIO DEL PERÚ 2021 - 2024



Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital de la MVCS. La representación imprimible ha sido generada atendiendo lo dispuesto en la Directiva N° 003-2021-PCM/SGTD. La verificación puede ser efectuada a partir del 23/04/2024. Base Legal: Decreto Legislativo N° 1412, Decreto Supremo N° 029-2021-PCM y la Directiva N° 002-2021-PCM/SGTD. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sitrad.mvcs.gob.pe/verificar> ingresando el tipo y número de documento: OFICIO N° 00000158-2024/VMVU/PGSU y/o el número





ANEXO N° 05

LUZ DEL SUR

Llevamos más que luz

DPMC.3611281

Exp.0701097-BT

Firmado digitalmente por: MARCO
ANTONIO CALDERON ALZAMORA
Cargo: JEFE DPTO. INGENIERIA Y
CONSTRUCCION CLIENTES
MAYORES A 50KW
Empresa: LUZ DEL SUR S.A.A.
Fecha/Hora: 07-05-2024 18:40:20

Lima, 7 de mayo de 2024

Señores:

MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO

Prq Zonal N° 23 Complejo Biotecnologico Cono Sur

Villa El Salvador

Referencia: Certificado de factibilidad de servicios de suministro eléctrico para el predio ubicado en Prq Zonal N° 23 Complejo Biotecnologico Cono Sur, en el distrito de Villa El Salvador.

De nuestra consideración:

En atención a su solicitud, le manifestamos que es técnicamente factible suministrar la energía eléctrica solicitada para una máxima demanda de **5130 kW** en 220 voltios, para el predio ubicado en Prq Zonal N° 23 Complejo Biotecnologico Cono Sur en el distrito de Villa El Salvador, ya que el mismo está situado en la zona cuya prestación de servicio eléctrico está bajo la responsabilidad de Luz del Sur.

Asimismo, es oportuno mencionarle que la presente factibilidad tiene una vigencia de **treinta y seis (36) meses, y la ubicación de las conexiones le será informada cuando solicite el punto de entrega en baja tensión.**

En caso tenga alguna consulta sobre el particular, agradeceremos comunicarse a nuestra área de atención telefónica FONOLUZ al 617-5000 Opción 4 o mediante correo electrónico conexiones@luzdelsur.com.pe

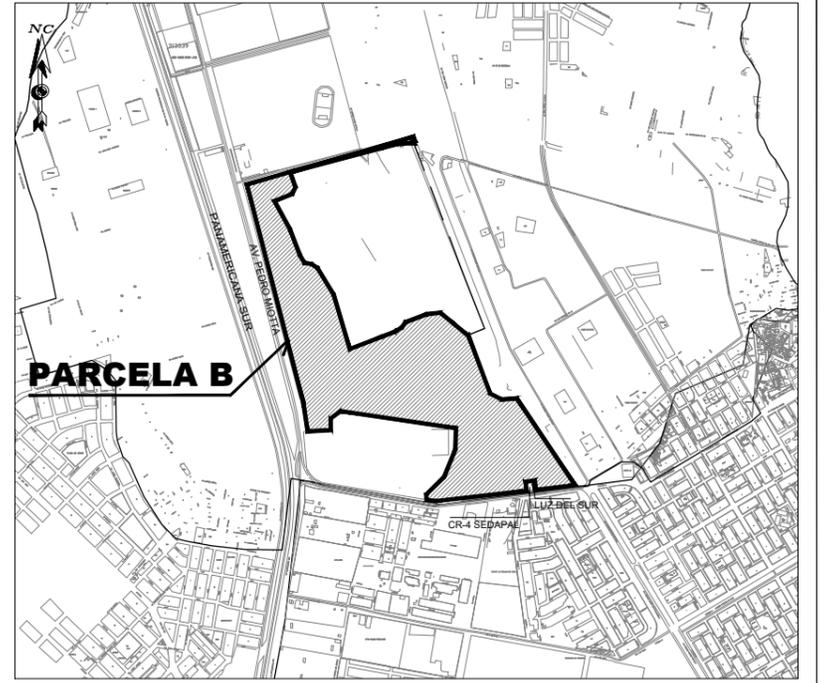
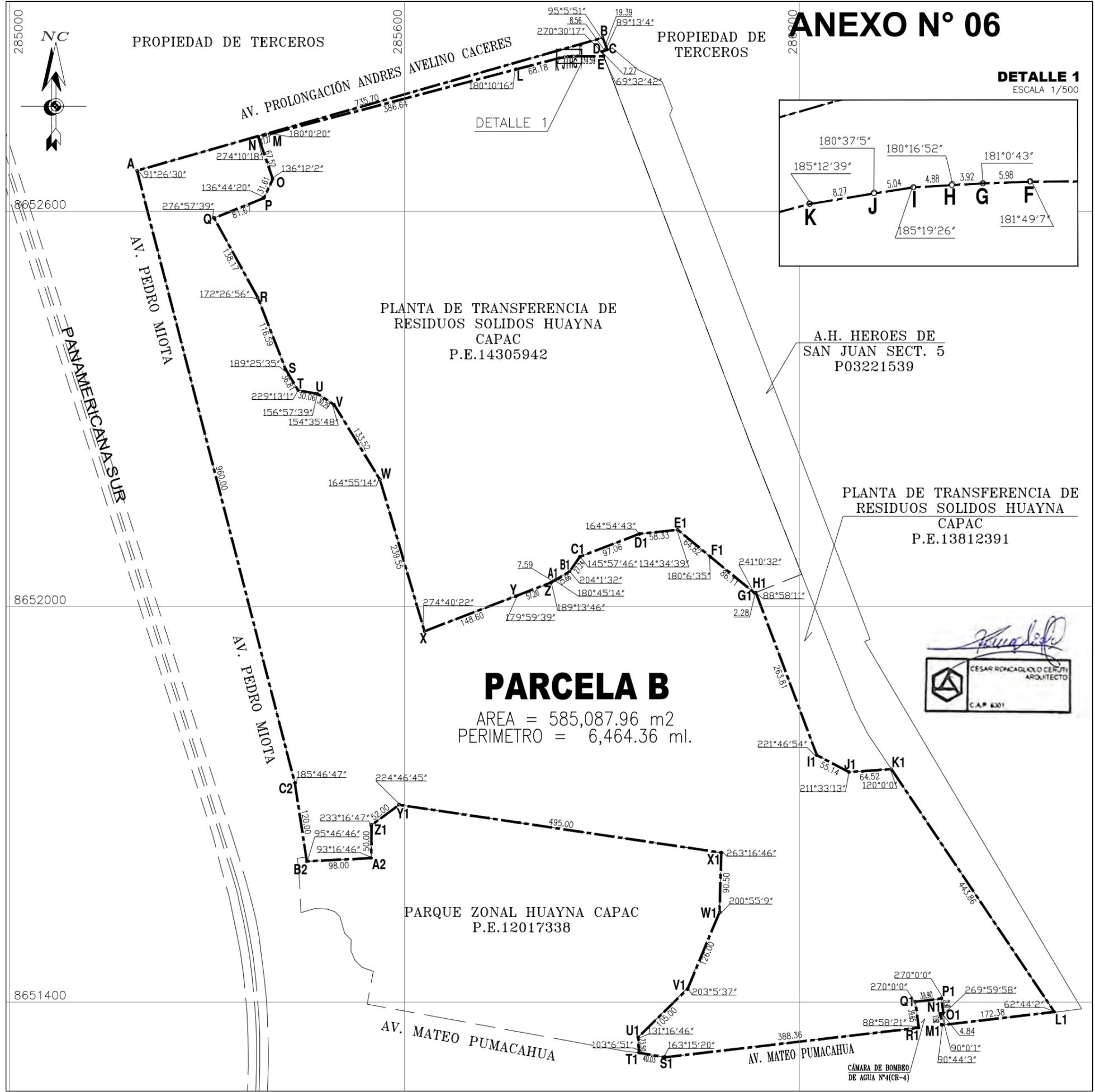
Atentamente,

Marco Calderón Alzamora
Dpto. Ingeniería y Construcción
Clientes Mayores a 50 kW

/hdie

Av. Intihuatana 290
Surquillo, Lima, Perú
Teléfonos: 51 (1) 271-9000 • 271-9090
central@luzdelsur.com.pe
www.luzdelsur.com.pe

LUZ DEL SUR SAA
RUC: 20331898008



PLANO DE UBICACIÓN
ESCALA 1/30,000

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|------------------------|-------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| A | A-B | 735.70 | 91°26'30" | 285193.7013 | 8652661.2847 |
| B | B-C | 19.39 | 89°5'11" | 285901.2280 | 8652843.6333 |
| C | C-D | 8.56 | 89°13'4" | 285908.1782 | 8652845.3018 |
| D | D-E | 7.27 | 270°30'17" | 285900.1459 | 8652842.3429 |
| E | E-F | 39.59 | 69°32'42" | 285902.7179 | 8652835.5461 |
| F | F-G | 5.98 | 181°49'7" | 285863.1276 | 8652835.3580 |
| G | G-H | 3.92 | 181°0'43" | 285857.1562 | 8652835.1400 |
| H | H-I | 4.88 | 180°16'52" | 285853.2452 | 8652834.2880 |
| I | I-J | 5.04 | 185°19'26" | 285848.3745 | 8652834.6400 |
| J | J-K | 8.27 | 180°37'5" | 285843.3915 | 8652833.8768 |
| K | K-L | 68.18 | 180°12'39" | 285835.2269 | 8652832.5360 |
| L | L-M | 386.64 | 180°10'16" | 285769.2303 | 8652815.4230 |
| M | M-N | 17.77 | 180°0'20" | 285395.2560 | 8652717.2580 |
| N | N-O | 67.52 | 274°10'18" | 285378.0663 | 8652712.7441 |
| O | O-P | 31.61 | 136°12'2" | 285399.9208 | 8652648.8578 |
| P | P-Q | 81.67 | 134°44'20" | 285386.6060 | 8652620.1924 |
| Q | Q-R | 138.17 | 276°57'39" | 285310.7911 | 8652589.8310 |
| R | R-S | 116.59 | 172°26'56" | 285377.3256 | 8652468.7320 |
| S | S-T | 36.81 | 189°25'35" | 285419.5512 | 8652360.0600 |
| T | T-U | 30.06 | 228°13'11" | 285436.3235 | 8652328.3940 |
| U | U-V | 30.29 | 156°57'39" | 285467.9198 | 8652323.1100 |
| V | V-W | 133.52 | 154°55'48" | 285493.2768 | 8652306.5410 |
| W | W-X | 239.55 | 164°55'14" | 285562.9115 | 8652192.6169 |
| X | X-Y | 148.60 | 274°40'22" | 285630.3680 | 8651962.7608 |
| Y | Y-Z | 57.20 | 179°59'39" | 285769.0732 | 8652016.0836 |
| Z | Z-A1 | 7.59 | 189°13'46" | 285822.4624 | 8652036.6019 |
| A1 | A1-B1 | 25.66 | 180°45'14" | 285829.0156 | 8652040.4239 |
| B1 | B1-C1 | 27.24 | 204°1'32" | 285851.0060 | 8652053.6401 |
| C1 | C1-D1 | 97.06 | 145°57'46" | 285866.6163 | 8652075.9600 |
| D1 | D1-E1 | 58.33 | 164°54'43" | 285957.2368 | 8652110.7397 |
| E1 | E1-F1 | 64.82 | 134°34'39" | 286015.2825 | 8652116.7375 |
| F1 | F1-G1 | 86.11 | 180°6'35" | 286065.2563 | 8652075.4940 |
| G1 | G1-H1 | 2.28 | 241°0'32" | 286131.7911 | 8652020.8293 |
| H1 | H1-I1 | 263.81 | 88°58'11" | 286133.9109 | 8652021.6687 |
| I1 | I1-J1 | 55.14 | 221°46'54" | 286226.6099 | 8651774.6845 |
| J1 | J1-K1 | 64.52 | 120°0'0" | 286275.4512 | 8651749.1008 |
| K1 | K1-L1 | 443.86 | 120°0'0" | 286339.8212 | 8651753.4975 |
| L1 | L1-M1 | 172.38 | 62°44'2" | 286587.4286 | 8651385.1224 |
| M1 | M1-N1 | 17.60 | 90°44'3" | 286416.2054 | 8651365.1858 |
| N1 | N1-O1 | 4.84 | 90°0'1" | 286413.9464 | 8651362.6372 |
| O1 | O1-P1 | 22.40 | 269°59'58" | 286418.7475 | 8651383.2587 |
| P1 | P1-Q1 | 39.90 | 270°0'0" | 286415.8720 | 8651405.4754 |
| Q1 | Q1-R1 | 39.65 | 270°0'0" | 286376.3021 | 8651403.5141 |
| R1 | R1-S1 | 388.36 | 88°58'21" | 286381.3920 | 8651361.0294 |
| S1 | S1-T1 | 40.03 | 163°15'20" | 285995.6311 | 8651316.2157 |
| T1 | T1-U1 | 23.50 | 103°6'51" | 285956.2209 | 8651323.2485 |
| U1 | U1-V1 | 105.00 | 131°16'46" | 285954.9926 | 8651346.7160 |
| V1 | V1-W1 | 126.00 | 203°5'37" | 286030.1718 | 8651420.0178 |
| W1 | W1-X1 | 90.50 | 200°55'9" | 286078.6554 | 8651536.3160 |
| X1 | X1-Y1 | 495.00 | 263°16'46" | 286081.3584 | 8651625.7756 |
| Y1 | Y1-Z1 | 52.00 | 224°46'45" | 285991.7091 | 8651699.3610 |
| Z1 | Z1-A2 | 50.00 | 233°16'47" | 285549.8263 | 8651668.5419 |
| A2 | A2-B2 | 98.00 | 93°16'46" | 285549.5007 | 8651618.5430 |
| B2 | B2-C2 | 120.00 | 95°46'46" | 285451.6267 | 8651613.5742 |
| C2 | C2-A | 960.00 | 185°46'47" | 285433.9050 | 8651732.1980 |
| TOTAL | | 6464.36 | 95379°57" | | |
| Suma de ángulos (real) | | | 954070°00" | | |
| Error acumulado = | | | -00°00'03" | | |

PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Programa Generación de Suelo Urbano

PREIO: **PARCELA B (ÁREA DE INTERÉS)**

DEPARTAMENTO : LIMA
PROVINCIA : LIMA
DISTRITO : SAN JUAN DE MIRAFLORES
ESCALA : 1/6,000

UBIGE0 : 150133
N° DE LAMINA : 1/1
N° DE PLANO : PP-107-2023-MVCS-WMU-PGSU
FECHA : NOVIEMBRE, 2023

DATUM : WGS84 SISTEMA DE PROYECCION : UTM HEMISFERIO: Sur - ZONA : 18

MEMORIA DESCRIPTIVA
(PP-107-2023-MVCS-VMVU-PGSU)

I. NOMBRE DEL PREDIO

PREDIO PARCELA B

Referencia: Plano Perimétrico N° PP-107-2023-MVCS-VMVU-PGSU.

II. ANTECEDENTE:

El Predio denominado **PARCELA B**, es de propiedad del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 49034290 del registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, oficina registral Lima.

III. UBICACIÓN:

El Predio denominado **PARCELA B**, se encuentra ubicado en el:

Distrito : San Juan Miraflores
Provincia : Lima
Departamento : Lima

IV. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO

Coordenadas UTM de Referencia:

Datum : World Geodetic System 1984 – WGS84
(Sistema Geodésico Mundial WGS84)
Proyección : Universal Transversal Mercator, UTM
Sistema de Coordenadas : Planas
Zona UTM : 18s
Cuadrícula : L
Carta Nacional de IGN : Lurín Hoja 25-j, Escala 1/100 000

Cuadros de Datos Técnicos:

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANGULO INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|------|-----------|----------------|-------------|--------------|
| A | A-B | 735.70 | 91°26'30" | 285193.7013 | 8652661.7647 |
| B | B-C | 19.39 | 95°5'51" | 285901.2280 | 8652863.4033 |
| C | C-D | 8.56 | 89°13'4" | 285908.1782 | 8652845.3018 |
| D | D-E | 7.27 | 270°30'17" | 285900.1459 | 8652842.3429 |
| E | E-F | 39.59 | 69°32'42" | 285902.7179 | 8652835.5461 |
| F | F-G | 5.98 | 181°49'7" | 285863.1276 | 8652835.3580 |
| G | G-H | 3.92 | 181°0'43" | 285857.1562 | 8652835.1400 |
| H | H-I | 4.88 | 180°16'52" | 285853.2452 | 8652834.9280 |
| I | I-J | 5.04 | 185°19'26" | 285848.3745 | 8652834.6400 |
| J | J-K | 8.27 | 180°37'5" | 285843.3915 | 8652833.8768 |

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANGULO INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|-------|-----------|----------------|-------------|--------------|
| K | K-L | 68.18 | 185°12'39" | 285835.2269 | 8652832.5360 |
| L | L-M | 386.64 | 180°10'16" | 285769.2303 | 8652815.4230 |
| M | M-N | 17.77 | 180°0'20" | 285395.2560 | 8652717.2580 |
| N | N-O | 67.52 | 274°10'18" | 285378.0663 | 8652712.7441 |
| O | O-P | 31.61 | 136°12'2" | 285399.9208 | 8652648.8578 |
| P | P-Q | 81.67 | 136°44'20" | 285386.6060 | 8652620.1924 |
| Q | Q-R | 138.17 | 276°57'39" | 285310.7911 | 8652589.8310 |
| R | R-S | 116.59 | 172°26'56" | 285377.3256 | 8652468.7320 |
| S | S-T | 36.81 | 189°25'35" | 285419.5512 | 8652360.0600 |
| T | T-U | 30.06 | 229°13'1" | 285438.3235 | 8652328.3940 |
| U | U-V | 30.29 | 156°57'39" | 285467.9198 | 8652323.1100 |
| V | V-W | 133.52 | 154°35'48" | 285493.2768 | 8652306.5410 |
| W | W-X | 239.55 | 164°55'14" | 285562.9115 | 8652192.6169 |
| X | X-Y | 148.60 | 274°40'22" | 285630.3680 | 8651962.7608 |
| Y | Y-Z | 57.20 | 179°59'39" | 285769.0732 | 8652016.0836 |
| Z | Z-A1 | 7.59 | 189°13'46" | 285822.4624 | 8652036.6019 |
| A1 | A1-B1 | 25.66 | 180°45'14" | 285829.0156 | 8652040.4239 |
| B1 | B1-C1 | 27.24 | 204°1'32" | 285851.0060 | 8652053.6401 |
| C1 | C1-D1 | 97.06 | 145°57'46" | 285866.6163 | 8652075.9600 |
| D1 | D1-E1 | 58.33 | 164°54'43" | 285957.2368 | 8652110.7357 |
| E1 | E1-F1 | 64.82 | 134°34'39" | 286015.2525 | 8652116.7375 |
| F1 | F1-G1 | 86.11 | 180°6'35" | 286065.2563 | 8652075.4940 |
| G1 | G1-H1 | 2.28 | 241°0'32" | 286131.7911 | 8652020.8293 |
| H1 | H1-I1 | 263.81 | 88°58'11" | 286133.9109 | 8652021.6687 |
| I1 | I1-J1 | 55.14 | 221°46'54" | 286226.6099 | 8651774.6845 |
| J1 | J1-K1 | 64.52 | 211°33'13" | 286275.4512 | 8651749.1008 |
| K1 | K1-L1 | 443.86 | 120°0'0" | 286339.8212 | 8651753.4975 |
| L1 | L1-M1 | 172.38 | 62°44'2" | 286587.4286 | 8651385.1224 |
| M1 | M1-N1 | 17.60 | 90°44'3" | 286416.2054 | 8651365.1858 |
| N1 | N1-O1 | 4.84 | 90°0'1" | 286413.9464 | 8651382.6372 |
| O1 | O1-P1 | 22.40 | 269°59'58" | 286418.7475 | 8651383.2587 |
| P1 | P1-Q1 | 39.90 | 270°0'0" | 286415.8720 | 8651405.4734 |
| Q1 | Q1-R1 | 39.65 | 270°0'0" | 286376.3021 | 8651400.3514 |
| R1 | R1-S1 | 388.36 | 88°58'21" | 286381.3920 | 8651361.0294 |
| S1 | S1-T1 | 40.03 | 163°15'20" | 285995.6311 | 8651316.2157 |
| T1 | T1-U1 | 23.50 | 103°6'51" | 285956.2209 | 8651323.2485 |
| U1 | U1-V1 | 105.00 | 131°16'46" | 285954.9926 | 8651346.7160 |
| V1 | V1-W1 | 126.00 | 203°5'37" | 286030.1718 | 8651420.0178 |
| W1 | W1-X1 | 90.50 | 200°55'9" | 286078.6554 | 8651536.3160 |
| X1 | X1-Y1 | 495.00 | 263°16'46" | 286081.3584 | 8651626.7756 |

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANGULO INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|-------|-----------|----------------|-------------|--------------|
| Y1 | Y1-Z1 | 52.00 | 224°46'45" | 285591.7091 | 8651699.3610 |
| Z1 | Z1-A2 | 50.00 | 233°16'47" | 285549.8263 | 8651668.5419 |
| A2 | A2-B2 | 98.00 | 93°16'46" | 285549.5007 | 8651618.5430 |
| B2 | B2-C2 | 120.00 | 95°46'46" | 285451.6267 | 8651613.5742 |
| C2 | C2-A | 960.00 | 185°46'47" | 285433.5050 | 8651732.1980 |
| TOTAL | | 6464.36 | 9539°59'57" | | |

Suma de Ángulos (real) = 9540°00'00"

Error acumulado = -00°00'03"

V. ACCESO:

El predio en evaluación se encuentra ubicado Entre las avenidas Mateo Pumacahua y Prolongación José Pedro Miotta y la calle Las Torres y se accede por la Avenida Jose Pedro Miota cruce con la calle Las Torres, continuando hasta llegar al asentamiento humano Héroes de San Juan Sector 5 del distrito de San Juan de Miraflores, Provincia y departamento de Lima.

VI. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS, COLINDANCIAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

- **Por el Norte:** Colinda con la Av. Prolongación Andrés Avelino Cáceres y Propiedad de Terceros, mediante una línea de un tramo, con una longitud total de 735.70 ml.

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| A | A-B | 735.70 | 91°26'30" | 285193.7013 | 8652661.7647 |

- **Por el Este:** Colinda con Planta de Transferencia de Residuos Sólidos Huayna Capac inscrito en la P.E.14305942 de propiedad de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (Sedapal), Planta de Transferencia de Residuos Sólidos Huayna Capac inscrito en la P.E. 13812391 de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el A.H. Héroes de San Juan Sector 5 inscrito en la partida registral P03221539 y Propiedad de Terceros, mediante una línea quebrada de treinta y seis tramos, con una longitud total de 2,883.5 ml.

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| B | B-C | 19.39 | 95°5'51" | 285901.2280 | 8652863.4033 |
| C | C-D | 8.56 | 89°13'4" | 285908.1782 | 8652845.3018 |
| D | D-E | 7.27 | 270°30'17" | 285900.1459 | 8652842.3429 |
| E | E-F | 39.59 | 69°32'42" | 285902.7179 | 8652835.5461 |
| F | F-G | 5.98 | 181°49'7" | 285863.1276 | 8652835.3580 |
| G | G-H | 3.92 | 181°0'43" | 285857.1562 | 8652835.1400 |
| H | H-I | 4.88 | 180°16'52" | 285853.2452 | 8652834.9280 |
| I | I-J | 5.04 | 185°19'26" | 285848.3745 | 8652834.6400 |
| J | J-K | 8.27 | 180°37'5" | 285843.3915 | 8652833.8768 |
| K | K-L | 68.18 | 185°12'39" | 285835.2269 | 8652832.5360 |

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|-------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| L | L-M | 386.64 | 180°10'16" | 285769.2303 | 8652815.4230 |
| M | M-N | 17.77 | 180°0'20" | 285395.2560 | 8652717.2580 |
| N | N-O | 67.52 | 274°10'18" | 285378.0663 | 8652712.7441 |
| O | O-P | 31.61 | 136°12'2" | 285399.9208 | 8652648.8578 |
| P | P-Q | 81.67 | 136°44'20" | 285386.6060 | 8652620.1924 |
| Q | Q-R | 138.17 | 276°57'39" | 285310.7911 | 8652589.8310 |
| R | R-S | 116.59 | 172°26'56" | 285377.3256 | 8652468.7320 |
| S | S-T | 36.81 | 189°25'35" | 285419.5512 | 8652360.0600 |
| T | T-U | 30.06 | 229°13'1" | 285438.3235 | 8652328.3940 |
| U | U-V | 30.29 | 156°57'39" | 285467.9198 | 8652323.1100 |
| V | V-W | 133.52 | 154°35'48" | 285493.2768 | 8652306.5410 |
| W | W-X | 239.55 | 164°55'14" | 285562.9115 | 8652192.6169 |
| X | X-Y | 148.60 | 274°40'22" | 285630.3680 | 8651962.7608 |
| Y | Y-Z | 57.20 | 179°59'39" | 285769.0732 | 8652016.0836 |
| Z | Z-A1 | 7.59 | 189°13'46" | 285822.4624 | 8652036.6019 |
| A1 | A1-B1 | 25.66 | 180°45'14" | 285829.0156 | 8652040.4239 |
| B1 | B1-C1 | 27.24 | 204°1'32" | 285851.0060 | 8652053.6401 |
| C1 | C1-D1 | 97.06 | 145°57'46" | 285866.6163 | 8652075.9600 |
| D1 | D1-E1 | 58.33 | 164°54'43" | 285957.2368 | 8652110.7357 |
| E1 | E1-F1 | 64.82 | 134°34'39" | 286015.2525 | 8652116.7375 |
| F1 | F1-G1 | 86.11 | 180°6'35" | 286065.2563 | 8652075.4940 |
| G1 | G1-H1 | 2.28 | 241°0'32" | 286131.7911 | 8652020.8293 |
| H1 | H1-I1 | 263.81 | 88°58'11" | 286133.9109 | 8652021.6687 |
| I1 | I1-J1 | 55.14 | 221°46'54" | 286226.6099 | 8651774.6845 |
| J1 | J1-K1 | 64.52 | 211°33'13" | 286275.4512 | 8651749.1008 |
| K1 | K1-L1 | 443.86 | 120°0'0" | 286339.8212 | 8651753.4975 |

- **Por el Sur:** Colinda con la Cámara de Bombeo de Agua N° 4(CR-4) Sedapal y la Av. Mateo Pumacahua, mediante una línea quebrada de ocho tramos, con una longitud total de 725.16 ml.

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|-------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| L1 | L1-M1 | 172.38 | 62°44'2" | 286587.4286 | 8651385.1224 |
| M1 | M1-N1 | 17.60 | 90°44'3" | 286416.2054 | 8651365.1858 |
| N1 | N1-O1 | 4.84 | 90°0'1" | 286413.9464 | 8651382.6372 |
| O1 | O1-P1 | 22.40 | 269°59'58" | 286418.7475 | 8651383.2587 |
| P1 | P1-Q1 | 39.90 | 270°0'0" | 286415.8720 | 8651405.4734 |
| Q1 | Q1-R1 | 39.65 | 270°0'0" | 286376.3021 | 8651400.3514 |
| R1 | R1-S1 | 388.36 | 88°58'21" | 286381.3920 | 8651361.0294 |
| S1 | S1-T1 | 40.03 | 163°15'20" | 285995.6311 | 8651316.2157 |

- **Por el Oeste:** Colinda con la Av. Pedro Miota y el Parque Zonal Huayna Capac inscrito en la P.E.12017338 propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante una línea quebrada de diez tramos, con una longitud total de 2,120.00 ml.

| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
|---------|-------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| T1 | T1-U1 | 23.50 | 103°6'51" | 285956.2209 | 8651323.2485 |
| U1 | U1-V1 | 105.00 | 131°16'46" | 285954.9926 | 8651346.7160 |
| V1 | V1-W1 | 126.00 | 203°5'37" | 286030.1718 | 8651420.0178 |
| W1 | W1-X1 | 90.50 | 200°55'9" | 286078.6554 | 8651536.3160 |
| X1 | X1-Y1 | 495.00 | 263°16'46" | 286081.3584 | 8651626.7756 |
| Y1 | Y1-Z1 | 52.00 | 224°46'45" | 285591.7091 | 8651699.3610 |
| Z1 | Z1-A2 | 50.00 | 233°16'47" | 285549.8263 | 8651668.5419 |
| A2 | A2-B2 | 98.00 | 93°16'46" | 285549.5007 | 8651618.5430 |
| B2 | B2-C2 | 120.00 | 95°46'46" | 285451.6267 | 8651613.5742 |
| C2 | C2-A | 960.00 | 185°46'47" | 285433.5050 | 8651732.1980 |

VII. ÁREA Y PERÍMETRICO:

Área:

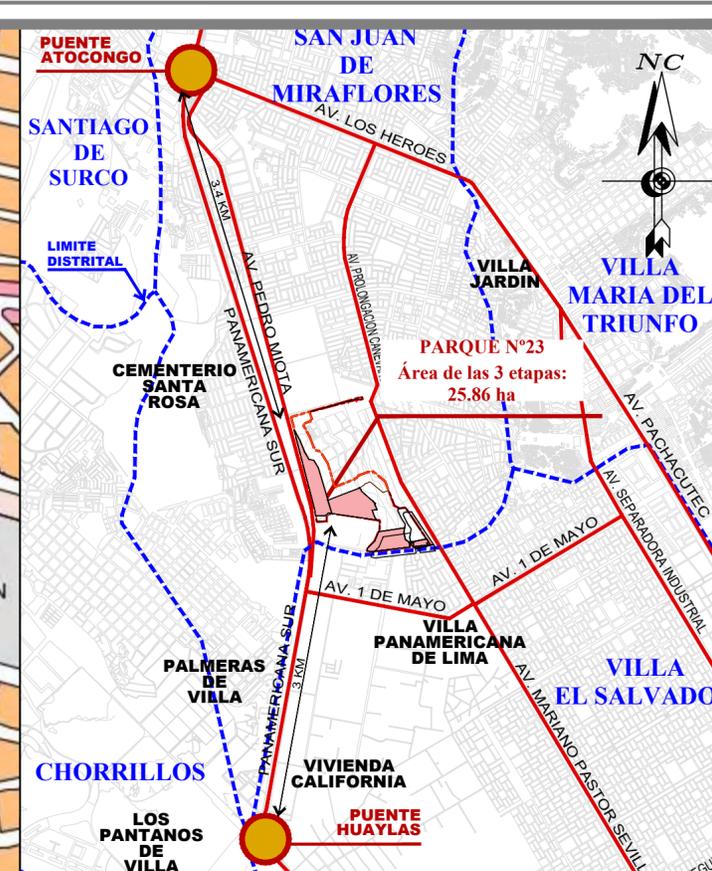
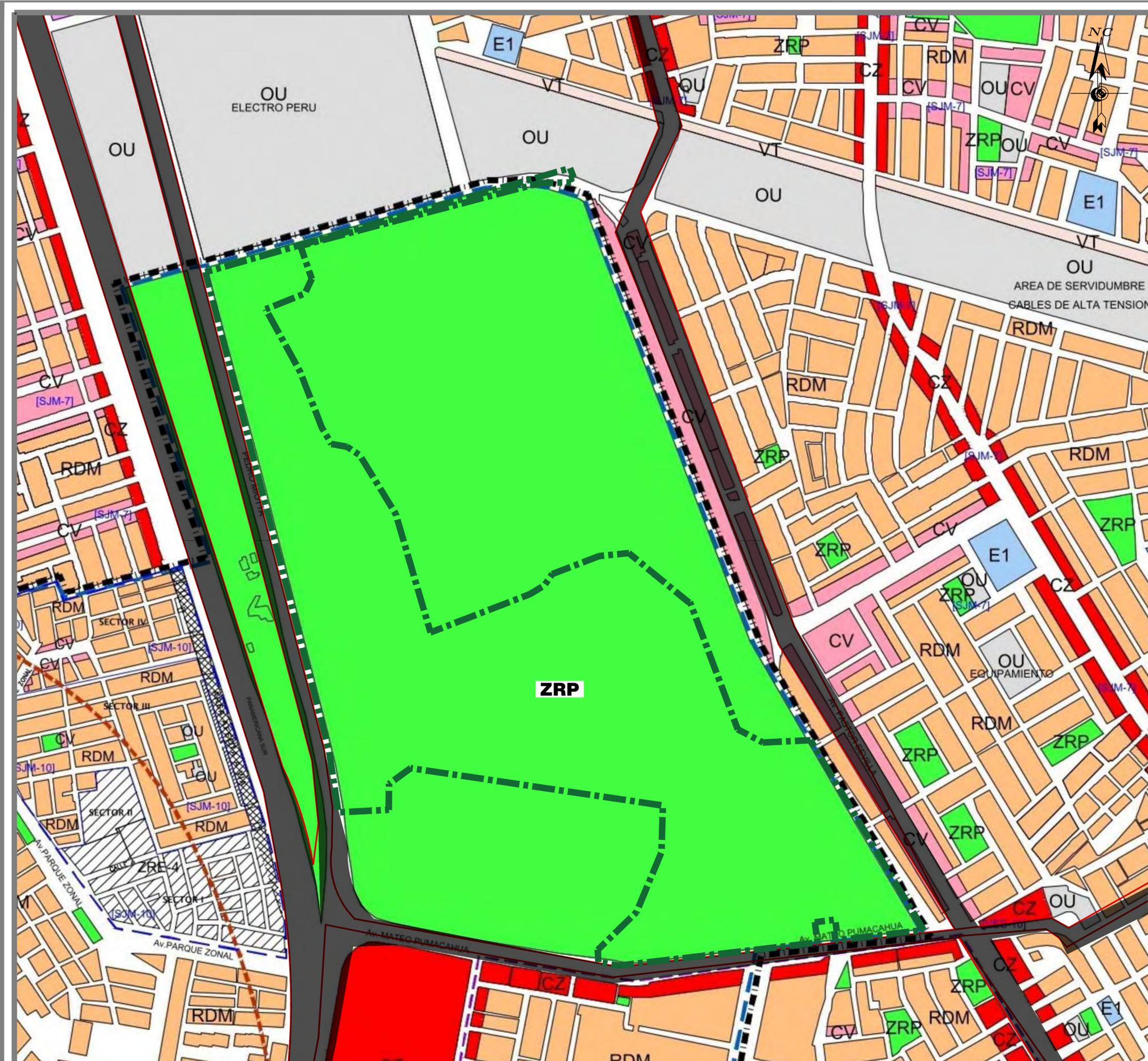
Tiene una extensión total de QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (**585,087.96 m²**).

Perímetro:

Tiene una longitud total de SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS LINEALES CON TREINTA Y SEIS CENTÍMETROS LINEALES (**6,464.36 ml**).

Lima, noviembre de 2023





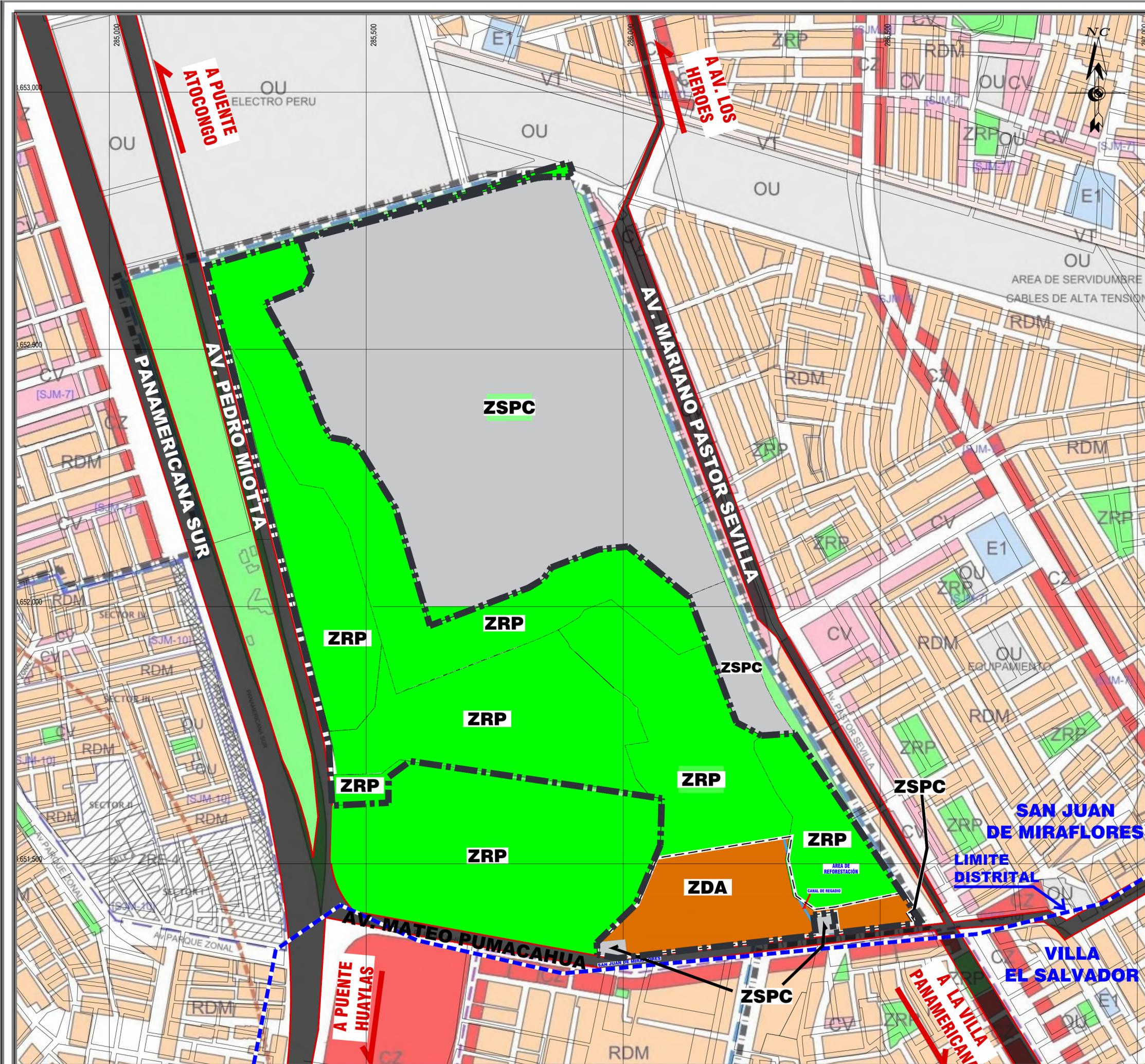
LOCALIZACION
Esc.: 1/50,000

ANEXO N° 07

LEYENDA

- TERRENO DE PROPIEDAD DEL MVCS
- ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA

| | | |
|---|--|--|
| PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento | Viceministerio de Vivienda y Urbanismo | Programa Generación de Suelo Urbano |
| | | |
| PLANO: ZONIFICACION VIGENTE | PROVINCIA: LIMA | PROFESIONAL RESPONSABLE: CESAR RONCAGLIOLO CERUTI CAP 6301 |
| ESCALA: 1/5,000 | DISTRITO: SAN JUAN DE MIRAFLORES | N° DE PLANO: ZV-01 |
| DATUM : WGS84 | SISTEMA DE PROYECCION : UTM | FECHA: JULIO, 2024 |
| HEMISFERIO: Sur - ZONA : 18 | | |



LOCALIZACION
Esc.: 1/50,000

ANEXO N° 08

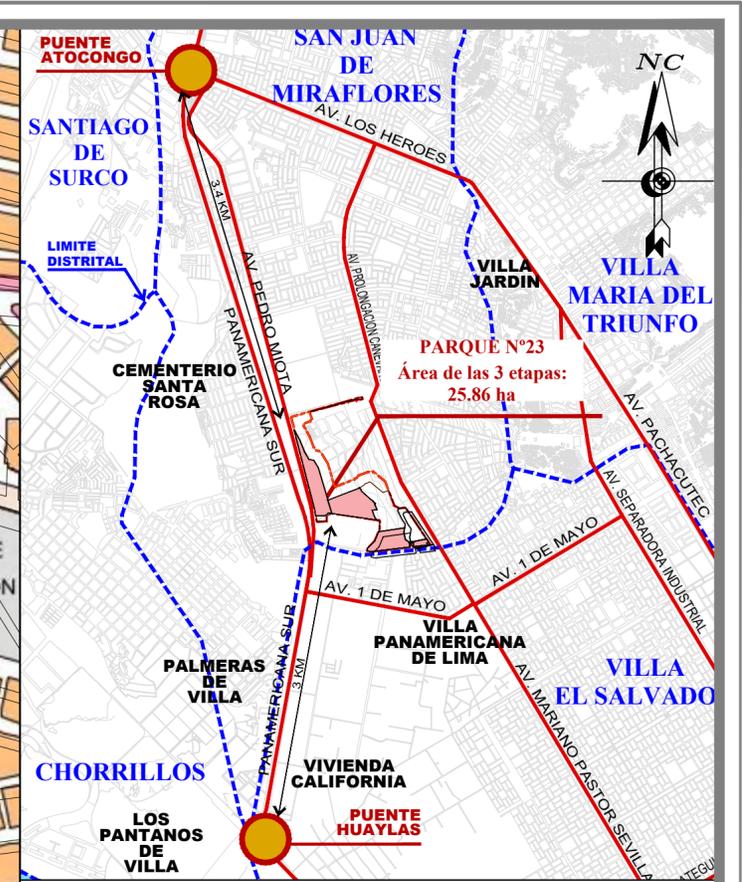
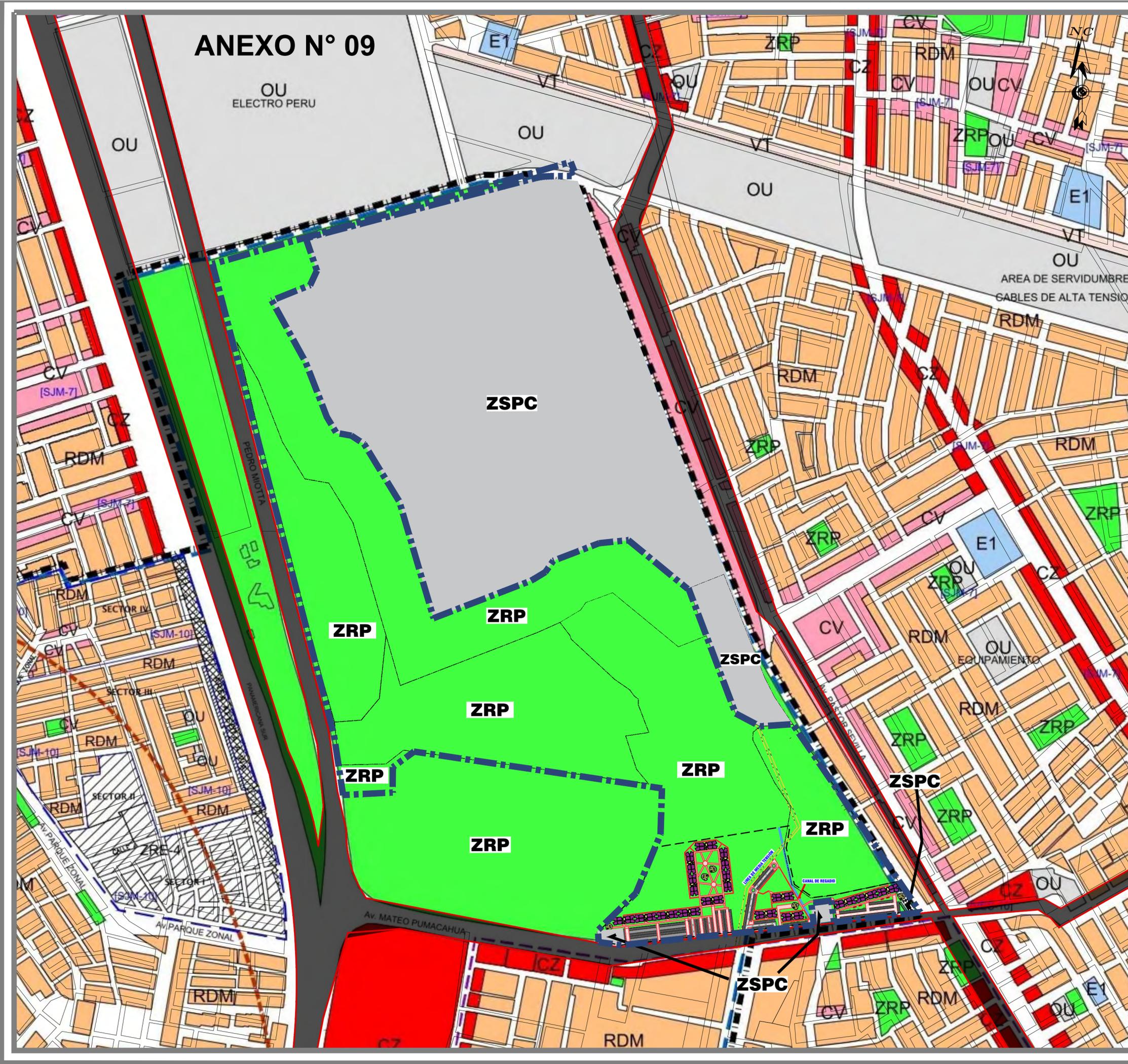
LEYENDA

| | |
|--|--|
| | TERRENO DE PROPIEDAD DEL MVCS |
| | ZDA ZONA URBANA DE DENSIDAD ALTA |
| | ZRP ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA |
| | • AREA DE AMORTIGUAMIENTO |
| | • REFORESTACIÓN |
| | ZSPC ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS |
| | • PLANTA DE TRATAMIENTO-INSTALACIONES DE SEDAPAL |
| | • PLANTA DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS SÓLIDOS |
| | • EDUCACIÓN |

| | | |
|---|--|--|
| PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento | Viceministerio de Vivienda y Urbanismo | Programa Generación de Suelo Urbano |
| | | |
| PLANO : ZONIFICACION PROPUESTA | PROVINCIA: LIMA | PROFESIONAL RESPONSABLE: CESAR RONCAGLIULO CERUTI CAP 6301 |
| DATUM : WGS84 | SISTEMA DE PROYECCION : UTM | HEMISFERIO: Sur - ZONA : 18 |

ANEXO N° 09

OU ELECTRO PERU



LOCALIZACION

Esc.: 1/50,000

PROYECTO

AREA DE TERRENO:
Área con Zonificación propuesta ZDA
71,962.12 M²

AREA TECHADA
8,583.84 M²

Nro. de Viviendas: 3072 Dptos
Estacionamientos - 622 Unid.



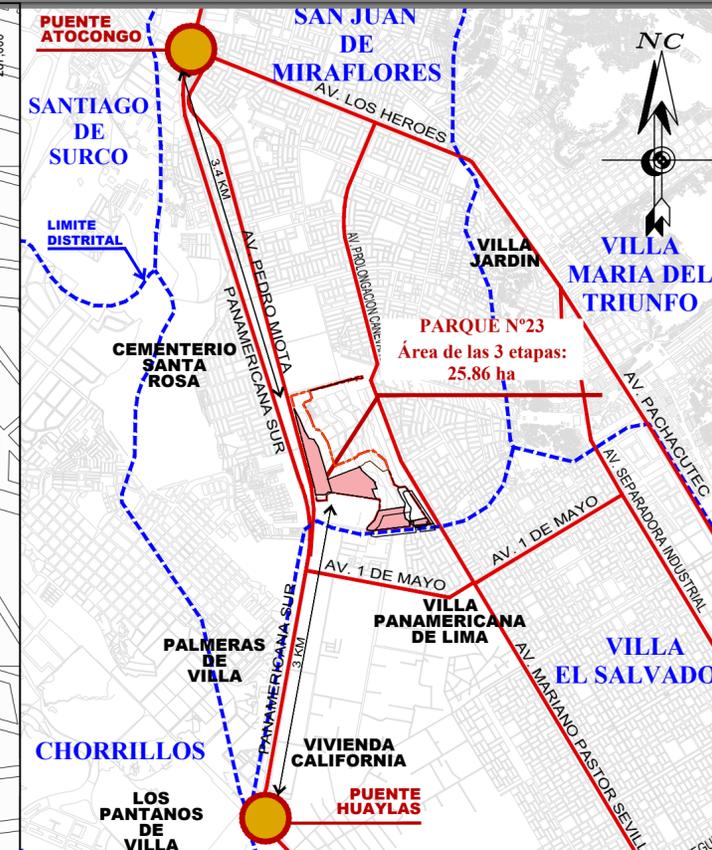
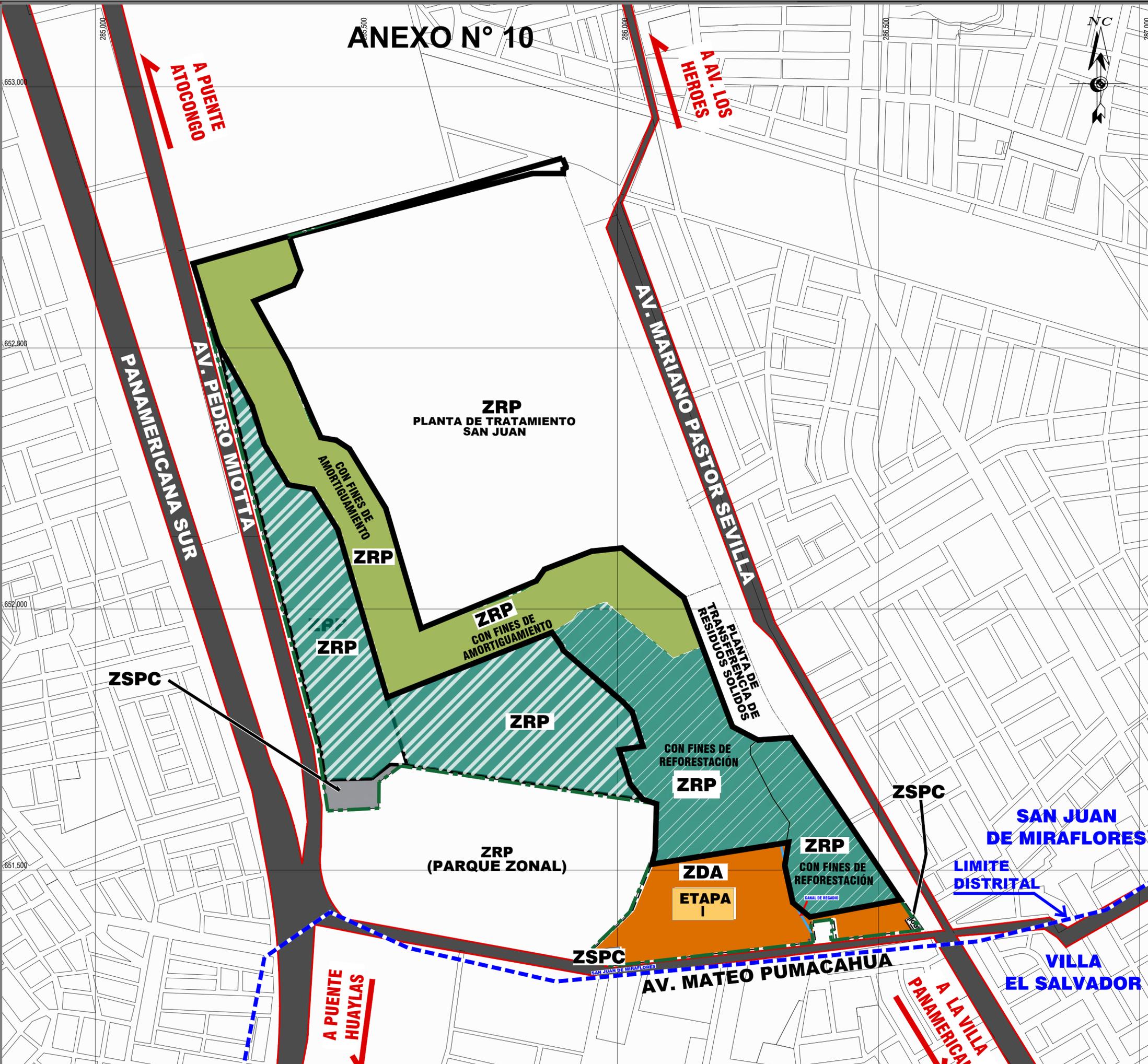
EDIFICIO TIPO A

LEYENDA

- TERRENO DE PROPIEDAD DEL MVCS
- ZDA ZONA URBANA DE DENSIDAD ALTA
- ZRP ZONA DE RECREACIÓN PUBLICA
 - AREA DE AMORTIGUAMIENTO
 - REFORESTACIÓN
- ZSPC ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS
 - PLANTA DE TRATAMIENTO-INSTALACIONES DE SEDAPAL
 - PLANTA DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS SÓLIDOS
 - EDUCACIÓN

| | | |
|---|--|--|
| PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento | Viceministerio de Vivienda y Urbanismo | Programa Generación de Suelo Urbano |
| | | |
| PLANO: CABIDA PROPUESTA | PROVINCIA: LIMA | PROFESIONAL RESPONSABLE: CESAR RONCAGLIOLO CERUTI CAP 6301 |
| DATUM : WGS84 | SISTEMA DE PROYECCION : UTM | HEMISFERIO: Sur - ZONA : 18 |

ANEXO N° 10



LEYENDA

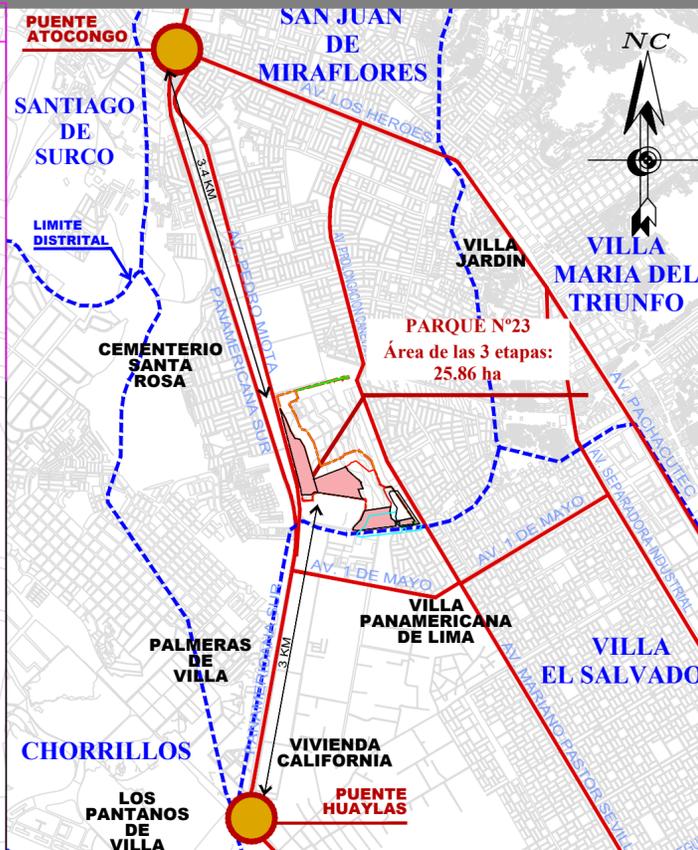
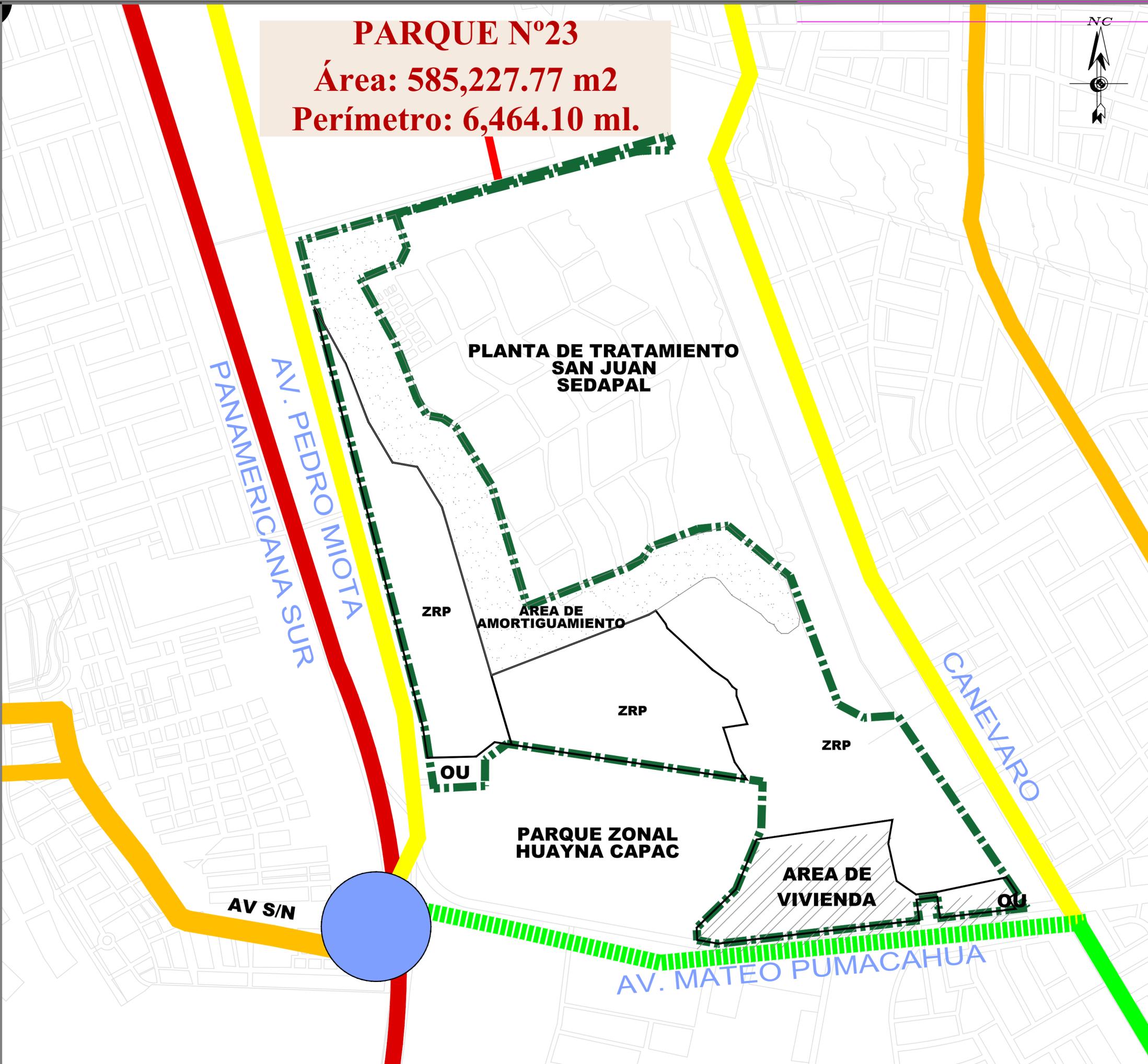
| | |
|--|---|
| | TERRENO - CABIDA |
| | ZDA RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA |
| | ZSPC ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS |
| | ZRP ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA |
| | ZRP CON FINES DE AMORTIGUAMIENTO |
| | ZRP CON FINES DE REFORESTACIÓN |

ÁREAS MATERIA DE RENUNCIA POR PARTE DEL MVCS:

| | |
|--|----------------------------------|
| | ZRP CON FINES DE AMORTIGUAMIENTO |
| | ZRP CON FINES DE REFORESTACIÓN |

| | | |
|---|--|--|
| PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento | Viceministerio de Vivienda y Urbanismo | Programa Generación de Suelo Urbano |
| | | |
| USO PROPOSTO PARA LAS ÁREAS ZRP DEL P.E. | PROVINCIA: LIMA | PROFESIONAL RESPONSABLE: CESAR RONCAGLIOLO CERUTI CAP 6301 |
| DISTRITO: SAN JUAN DE MIRAFLORES | ESCALA: 1/5,000 | N° DE PLANO: PC-01 |
| DATUM : WGS84 | SISTEMA DE PROYECCION : UTM | FECHA: JULIO, 2024 |
| HEMISFERIO: Sur - ZONA : 18 | | |

PARQUE N°23
Área: 585,227.77 m²
Perímetro: 6,464.10 ml.



LOCALIZACION
 Esc.: 1/50,000

ANEXO N° 11

SISTEMA VIAL METROPOLITANO VIGENTE

CLASIFICACIÓN VIAL DE ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL

- VÍAS EXPRESAS
 - NACIONALES / REGIONALES
 - METROPOLITANAS
- VÍAS ARTERIALES
- VÍAS COLECTORAS
- INTERSECCIONES A DIFERENTE NIVEL Y/O SUJETAS A ESTUDIOS ESPECIALES
- VÍA FÉRREA (CALLAO - VITARTE - CHOSICA)

LEYENDA

- ZRP (dashed green line): TERRENO DE PROPIEDAD DEL MVCS
- ZRP (dotted green line): ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA
 - AREA DE AMORTIGUAMIENTO
 - REFORESTACION
- AREA PARA VIVIENDA (hatched pattern)
- OU (blue circle): OTROS USOS

| | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|
| PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento | | Viceministerio de Vivienda y Urbanismo | | Programa Generación de Suelo Urbano | |
| PREDIO: PARQUE 23 | | DEPARTAMENTO: LIMA | | ELABORADO POR: IVETTE S. ZAVALA MELÉNDEZ CAP 14464 | |
| PLANO: SISTEMA VIAL | | PROVINCIA: LIMA | | PROFESIONAL RESPONSABLE: CESAR RONCAGLILO CERUTI CAP 6301 | |
| | | DISTRITO: SAN JUAN DE MIRAFLORES | | N° DE PLANO: PSV-01 | |
| | | ESCALA: 1/5,000 | | FECHA: JULIO, 2024 | |
| DATUM : WGS84 | | SISTEMA DE PROYECCION : UTM | | HEMISFERIO: Sur - ZONA : 18 | |

ANEXO N° 12

CUADRO SÍNTESIS DE LA PROUESTA DE REGLAMENTACION

| ZONIFICACIÓN | ZONA/ CATEGORÍA | USOS | | LOTE NORMATIVO | | Densidad Neta Máxima | Altura de Edificación (ml) | Porcentaje Mínimo de Area Libre | RETIROS (uso residencial y/o comercial o equipamental) | | N° Mínimo de Estacionamientos | | |
|---------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------------|-------------------|-------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|---------------|---|---------------------|------------------------------|
| | | | | Area (m²) | Frente (ml) | | | | Hacia calle, jirón o pasaje | Hacia avenida | Usos residenciales | Usos comerciales | Usos de equipamiento |
| ZONA URBANA DE DENSIDAD ALTA | ZONA ESPECIAL DE INTERÉS SOCIAL | MIXTOS: Actividades compatibles con CM y RDA según el índice de usos vigente | En cualquier ubicación | Mínimo 2500 m² | 100 ml | Máximo 5600 | 1.5 (a+r) | 55% | Mínimo 3 m | Mínimo 5 m | 1 cada 05 viviendas (Proyecto Techo Propio) | 1 cada 100 m² | Según normativa sectorial |
| | | | | | | | | | | | 1 cada 03 viviendas (Fondo Mivivienda) | | |

ANEXO N° 13

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

INFORME N° 00426-2023/SBN-DNR-SDNC

PARA : CLAUDIA MICAELA PANTOJA MEGO
Subdirectora (e) de la Subdirección de Normas y Capacitación

DE : BRIAN JOHNNY CÁCERES SILVA
Especialista Legal II de la Subdirección de Normas y Capacitación

ASUNTO : Opinión sobre naturaleza jurídica de predio con CUS N° 25880

REFERENCIA : S.I. N° 31923-2023

FECHA : San Isidro, 01 de diciembre de 2023

Me dirijo a usted, en atención al documento de la referencia, mediante el cual el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano (PGSU) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, solicita a esta Superintendencia que le oriente en torno a la naturaleza jurídica del predio inscrito en la Partida Registral N° 49034290 de la Oficina Registral de Lima (CUS N° 25880).

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante Oficio N° 323-2023-VIVIENDA/VMVU-PGSU (S.I. N° 31923-2023), el Director Ejecutivo del PGSU solicita a esta Superintendencia que le oriente en torno a la naturaleza jurídica del predio denominado “Parque Zonal N° 23 – Complejo Biotecnológico Cono Sur”, ubicado en la Avenida Mateo Pumacahua con Pedro Miotta, en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 49034290 de la Oficina Registral de Lima (CUS N° 25880).

1.2. Al respecto, se indica que lo requerido obedece a que el PGSU estaría evaluando implementar un proyecto urbano integral de vivienda de interés social sobre el mismo.

II. OBJETO DEL INFORME

Absolver la consulta del Director Ejecutivo del PGSU sobre la naturaleza jurídica del predio inscrito en la Partida Registral N° 49034290

III. ANÁLISIS:

Sobre la competencia de la SBN para absolver consultas:

3.1. De conformidad con el artículo 5 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, *Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley N° 29151”), se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de Gobierno Nacional, Regional y Local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la SBN como ente rector.

Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, su Reglamento y modificatorias. La integridad del documento y la autoría de la(s) firma(s) pueden ser verificadas en: <https://apps.firmaperu.gob.pe/web/validador.xhtml>.

3.2. De conformidad con lo dispuesto por el literal j) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley N° 29151, concordante con lo previsto en el inciso 3 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (en adelante “Reglamento de la Ley N° 29151”) y lo establecido en el literal e) del artículo 44 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Resolución N° 0066-2022/SBN, es función de la SBN, en su condición de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales –SNBE, a través de la Subdirección de Normas y Capacitación –SDNC, absolver consultas, con carácter orientador, sobre la interpretación, alcance y aplicación de la normativa del SNBE, **referidas al sentido y alcance de la normativa que regula la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los predios estatales y demás normas complementarias y conexas del SNBE, planteadas sobre temas genéricos y vinculados entre sí, sin hacer alusión a asuntos concretos o específicos.**

3.3. Considerando lo señalado hasta este punto, no corresponde a la SDNC, a través de una evaluación y absolución de consulta, emitir pronunciamiento específico sobre alguna situación concreta, sin perjuicio de que, como parte del análisis, se pueda tomar como referencia la casuística que se ponga a consideración en la respectiva consulta. En tal sentido, en el presente informe se examina las nociones generales a considerar sobre las materias de la presente consulta, en el marco de las normas del SNBE, así como de las normas complementarias y conexas al SNBE y otras que resulten de aplicación, **siendo responsabilidad de las entidades, y administrados decidir sobre los actos que deban realizarse dentro del marco de su competencia y legalidad.**

De la inmatriculación del predio materia de consulta y su documentación que obra en el SINABIP

3.4. De la revisión de la Ficha N° 1710363, continuada en la Partida Registral N° 149034290 de la Oficina Registral de Lima se advierte que el predio en consulta se inmatriculó a favor del entonces Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en virtud a la Resolución Directoral N° 010-91-VC-5600-IMAR del 28.01.1991 y a las disposiciones de saneamiento contenidas en la entonces vigente Ley N° 26512, *Declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción*¹.

3.5. En dicho acto de inmatriculación, se indicó que el área inicial del predio materia de consulta resultó de la acumulación de la Parcela “A”, inscrita en la Ficha N° 406763, con un área de 243 570.01 m²; y, la Parcela “B”, con un área 851 742.89 m²; conformando una nueva unidad inmobiliaria denominada “Parque Zonal N° 23 – Complejo Biotecnológico Cono Sur”, con un área total de 1 095 312.90 m² (asiento b 1).

3.6. Resulta así, llamativa que la denominación del predio materia de consulta haga mención a la existencia de un Parque Zonal (Nro. 23); por ello, será necesario remitirse a la documentación que obra en el legajo del SINABIP a fin de coadyuvar a dilucidar la condición jurídica del predio materia de consulta.

3.7. Al remitirse a la Resolución Directoral N° 010-91-VC-5600-IMAR, se advierte que esta contiene una disposición de primera inscripción de dominio de tres (03) áreas de 115.28 Has, 4.84 Has, y 45 Has, ubicadas a la altura del Km. 14.810 de la antigua

¹ Derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1358, publicado el 21.07.2018.

Carretera Panamericana Sur, en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, indicándose que se encontraban ocupadas por el entonces Programa de Protección Ambiental y Ecología Urbana del Ministerio de Vivienda y Construcción; sin embargo, no se hace mención al Parque Zonal Nro. 23.

3.8. Sin embargo, en la documentación contenida en el legajo SINABIP del predio en consulta también obra la **Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400** del 16.02.1978, la cual aprueba la adjudicación al Servicio de Parques, los terrenos de libre disponibilidad del Estado de aproximadamente 355.3 hectáreas, comprendidos dentro del Parque Zonal y Metropolitano N° 23 “Huayna Cápac”:

3.9. En la parte considerativa de dicha resolución suprema, se hace mención que la habilitación del Parque Zonal N° 23 –“Huayna Cápac”, fue declarada de necesidad y utilidad pública por disposición del Decreto Supremo N° 105-67-DGS del 14.07.1967:

Asiento N° 1310
MINISTERIO DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DEPARTAMENTO 000031
RESOLUCION SUPREMA No. 045-78/VC-4400
Lima, 16 FEB 1978 MARGESI DE BIENES NACIONALES
Asiento No. 1310
DEPARTAMENTO: LIMA

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo al estudio de "Áreas Recreativas para Lima Metropolitana", aprobado por Decreto Supremo N° 032-69-VI de 29 de octubre de 1969, a. Parque Zonal N° - 23 "Huayna Cápac", ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, se le asignó un área aproximada de CUATROCIENTOS - HECTAREAS (400 Has.) ;

Que la Habilidadación de este Parque Zonal fue - declarado de necesidad y utilidad pública por disposición - del Decreto Supremo N° 105-67-DGS de 14 de julio de 1967, - debiéndose adjudicar para este efecto, al Servicio de Par - ques, los terrenos eriazos de libre disponibilidad del Esta - do;

3.10. Al respecto, el Decreto Supremo N° 105-67-DGS, decretó lo siguiente:

DECRETA:

1°.- Los áreas de terreno en los cuales se efectuase terreno o depósito de basuras, solamente podrán ser habilitadas para parques y bosques.

2°.- Declárase de necesidad y utilidad pública la habilitación de un Parque Zonal de 400 Has. para Lima y autorízase al PARNAZ a seguir los procedimientos de expropiación o a realizar convenios con los propietarios para la obtención del citado Parque.

3.11. En ese sentido, estando a las disposiciones contenidas en la **Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400** y en el Decreto Supremo N° 105-67-DGS, resulta necesario dilucidar si el predio materia de consulta (CUS N° 2588) se encuentra inmerso en el ámbito del Parque Zonal N° 23, declarado de necesidad y utilidad pública, para ello nos remitiremos a la evaluación efectuada por la SDRC mediante Memorando N° 03774-2023/SBN-DNR-SDRC.

3.12. En dicha evaluación, la SDRC contrastó gráficamente el polígono del predio materia de consulta (CUS N° 25880), con el polígono del área de 355.3 hectáreas comprendida dentro del perímetro inicial del parque zonal y metropolitano N° 23 – “Huayna Cápac” comprendida en la Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400, el cual **obtuvo de manera referencial**, toda vez que el plano denominado “Parque zonal metropolitano N° 23 Huayna Cápac” que correspondería a la Resolución Suprema N°045-78/VC-4400, no cuenta con cuadro de datos técnicos (coordenadas).

3.13. Como resultado de tal confrontación, la SDRC verificó que **el CUS N° 25880 se encuentra inmerso el ámbito aprobado por la Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400**, tal como se aprecia a continuación:



3.14. Lo desarrollado hasta este punto, nos ha permitido advertir que el predio estatal con CUS N° 25880, identificado como “Parque Zonal N° 23 – Complejo Biotecnológico Cono Sur”, se encontraría inmerso en aquel ámbito habilitado para ser destinado al Parque Zonal N° 23 – “Huayna Cápac”, conforme la **Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400**; ello, a partir de las representaciones gráficas efectuadas por la SDRC (conforme se detalló en los numerales 3.11 a 3.13 del presente informe). En ese sentido, el predio estatal con CUS N° 25880 **se encontraría dentro del área de un Parque Zonal, declarada de necesidad y utilidad pública** por disposición del Decreto Supremo N° 105-67-DGS del 14.07.1967.

3.15. Así, al conformar un parque zonal declarado de necesidad y utilidad pública, resulta importante remitirse a las disposiciones del marco normativo especial comprendido por la Ley N° 31199, *Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos*, publicada el 22.05.2021, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA, publicado el 03.03.2023, que regula la gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los predios estatales destinados a espacios públicos.

De la naturaleza de los espacios públicos

3.16. Acorde al artículo 3 de la Ley N° 31199 son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente. El Estado privilegia la creación y mantenimiento de espacios públicos que aporten valores ambientales, culturales, de recreación en favor de los ciudadanos o doten de identidad a la ciudad.

3.17. En ese sentido el artículo 4 de la Ley N° 31199, precisa que un espacio público es un área de la ciudad destinada por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, sometido a un régimen jurídico especial que rige las condiciones de su utilización y el desarrollo de diversas actividades en él.

3.18. Asimismo, conforme a la indicada Ley, y su Reglamento, los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, confiriendo además la condición de intangible a las áreas verdes de uso y dominio público (artículo 4). De igual manera, los espacios públicos constituyen patrimonio colectivo de gran valor social y cultural, por lo que las municipalidades distritales y provinciales promueven la participación ciudadana en su manejo sostenible y recuperación (artículo 9).

3.19. Ahora bien, en cuanto a la administración y gestión de los espacios públicos, tenemos que el artículo 5 y 10 de la Ley N° 31199, prescriben que les corresponde a las entidades públicas que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, la administración, regulación, mantenimiento y tutela de los espacios públicos establecidos dentro de su ámbito de competencia.

3.20. Por otro lado, resulta conveniente traer a colación el artículo 5 del Reglamento de la Ley N° 31199, el cual desglosa aquellas características que nos permiten identificar a los espacios públicos:

- Son de uso público y de titularidad estatal.
- Son bienes de dominio público inalienables, inembargables e imprescriptibles.
- Se encuentran localizados dentro del ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana y Planes Urbanos Distritales establecido por la municipalidad.
- Deben encontrarse destinados al uso y disfrute colectivo de la ciudadanía en general como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad.

Son diseñados y/o adaptados según sea el caso, bajo condiciones de accesibilidad universalidad y priorizando su multifuncionalidad.

3.21. Vemos entonces que, la condición de los espacios públicos se puede catalogar en tres ítems: **(a)** los definidos como tales por la autoridad competente; **(b)** los que, sin contar con tal calificación de la entidad competente, en los hechos vienen siendo destinados para fines recreacionales; y, **(c)** los que desde su propia naturaleza tengan tal condición.

3.22. Bajo tales presupuestos, considerando que el predio estatal con CUS N° 25880, identificado como “Parque Zonal N° 23 – Complejo Biotecnológico Cono Sur”, conformaría un parque zonal al encontrarse inmerso – de acuerdo a la representación gráfica referencial detallada en los numerales 3.11 a 3.13 del presente informe – en el área de 355.3 hectáreas comprendida dentro del Parque Zonal y Metropolitano N° 23 “Huayna Cápac”, identificada en la Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400 y sus anexos (plano), y habilitada a partir de la declaración de interés y utilidad pública contenida en el Decreto Supremo N° 105-67-DGS; podemos colegir que constituye un espacio público que, desde su origen, ha adquirido dicha condición al ser destinado para tal finalidad (Parque Zonal) por una declaratoria de necesidad y utilidad pública a través del precitado Decreto Supremo.

De la gestión de los espacios públicos

3.23. En el marco normativo de la Ley N° 31199 y su Reglamento, se predomina la materialización, conservación y recuperación de los espacios públicos, tal es así que se dispone que únicamente procederá dar un uso distinto a un espacio público cuando ha operado alguno de los supuestos señalados en el artículo 13 de la citada Ley, y se haya efectuado el trámite de desafectación que prevé esta, debiendo para ello atender conjuntamente a las causales y criterios taxativos desglosados en los numerales 21.1 y 21.2 del artículo 21 del Reglamento de la Ley N° 31199², así como mecanismos de reposición obligatoria de un nuevo espacio público y de participación de la población, previstos en el cuarto y quinto acápite del artículo 13 de la Ley N° 31199 concordado con el artículo 24 de su Reglamento

Del resto de información registral del predio materia de consulta

3.24. Sin perjuicio de lo antes desarrollado, resulta pertinente detallar aquellos otros actos relevantes que se han advertido sobre el predio.

3.25. Posteriormente, el titular registral del predio materia de consulta pasó a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, considerando lo dispuesto en artículo 3 del Decreto Urgencia N° 038-2002³ del 25.07.2002, tal como lo expresó la SBN en el Oficio N°0709-2004/SBN-GL del 27.01.2004 (Asiento C 0001). Cabe anotar que, a partir de dicho asiento, se puede observar que de la nomenclatura de la partida registral tiene el siguiente tenor: “Parque Zonal N° 23 – Complejo Biotécnico Cono Sur”; sin embargo, de la revisión del referido Oficio N°0709-2004/SBN-GL, el cual obra en el legajo SINABIP, no se advierte indicación o requerimiento que haya dado mérito a tal variación terminológica. No obstante, tal particularidad no importa un detrimento en la

² **Artículo 21.- Causales de desafectación**

21.1. Las **causales de desafectación** de un espacio público son las siguientes:

- a. Cambio de régimen legal.
- b. Pérdida de la naturaleza que justificó su inclusión en esa categoría de bienes.
- c. Pérdida de la condición para su uso público o para prestar un servicio público.

21.2. Para determinar la procedencia de la desafectación se toma como base de análisis la aplicación de **criterios taxativos**, tales como:

- a. Constituyen un riesgo para la salud pública y/o seguridad ciudadana. En dicho caso, son espacios públicos que perdieron su naturaleza como tal, y no son recuperables.
- b. Incrementan el riesgo de una ciudad o centro poblado. Determinado como resultado del análisis del riesgo de desastres en los Instrumentos de Planificación Urbana.
- c. Forman parte de proyectos de reestructuración, adecuación, renovación urbana o regeneración urbana u otra intervención urbanística que implique modificaciones en la estructura urbana existente, tal como el reajuste del suelo, conforme la normativa urbanística vigente. Los proyectos deben estar previstos en los instrumentos de planificación urbana o instrumentos de planificación urbana complementaria que apruebe la municipalidad competente.”
[Énfasis añadido]

³ **Artículo 3.- Excepciones**

El personal activo y pasivo, el acervo documentario, los recursos presupuestales, el patrimonio mobiliario e inmobiliario, la posición contractual y otros de los órganos de apoyo, los órganos de asesoramiento y otros órganos que realizaban funciones vinculadas a los subsectores de vivienda y construcción y saneamiento serán transferidos al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.”

identificación del predio, dado que no existe duda que indefectiblemente estamos ante el predio denominado desde su inmatriculación como “Parque Zonal N° 23 – Complejo Biotecnológico Cono Sur”.

3.26. Teniendo en cuenta dicha atingencia, para efectos de evitar algún tipo de confusión, en este informe hemos identificado en todo momento al predio materia de consulta como “Parque Zonal N° 23 – Complejo Biotecnológico Cono Sur”.

3.27. Por su parte, se advierte que el predio ha tenido diversas independizaciones:

- De un área de 30 637.20 m² conformada por la Parcela 1, ocupada por el Asentamiento Humano “Héroes de San Juan”, a favor de COFOPRI, inscrita en la Partida Registral N° 11172593 por haberlo así solicitado la Gerencia de Titulación de COFOPRI mediante Oficio N° 2883-00-COFOPRI-FT del 17.04.2000.
- De un área de 24 007.19 m² ubicada frente al Asentamiento Humano “Héroes de San Juan”, a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, inscrita en la Partida Registral N° 13812391, destinada a la planta de transferencia de residuos sólidos Huayna Cápac.
- De un área de 453 943.13 m² denominada Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) San Juan, a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (SEDAPAL), inscrita en la Partida Registral N° 14305942.

3.28. De esta manera, luego de dichas independizaciones, el predio materia de consulta tiene un área remanente de 585 227.77 m², tal como se detalla en el Asiento B00005.

3.29. Además, en el Asiento D00002 obra inscrita la afectación de un área de 84.53 m² (suelo, nivel, subterráneo y su aéreas) con la servidumbre de ocupación para la Subestación Eléctrica de Distribución N° 1087, otorgada por el Ministerio de Energía y Minas mediante Resolución Ministerial N° 253-2017-MINEM del 12.06.2017, a favor de la empresa Luz del Sur S.A.A.

3.30. Finalmente, debe precisarse que en el Asiento D00004 obra inscrita una medida cautelar de anotación de demanda, en relación al proceso judicial de reivindicación seguido por Jesús Nelson Gamarra Inga contra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo el Expediente N° 00356-2019-0-3002-JRCI-01.

De los procesos judiciales que recaen sobre el predio materia de consulta

3.31. De la información remitida por la SDRC en el Memorando N° 03774-2023/SBN-DNR-SDNC, se precisa que de la revisión del aplicativo Geocastro – SBN – Procesos Judiciales, se advirtieron los legajos N° 188-2021, 266-2017, 365-2019, así como las solicitudes de ingreso N° 17240-2022, 18207-2022 y 00113-2023 se encuentran inmersos en el predio materia de consulta.

3.32. En relación a las solicitudes de ingreso N° 17240-2022, 18207-2022 y 00113-2023 debemos precisar que corresponden a la solicitud de opinión (S.I. N° 17240-2022) a esta Superintendencia por parte del Juzgado Especializado en el Civil de San Juan de Miraflores (Expediente N° 00356-2019-0-3002-JRCI-01) y reiteradas con las solicitudes de ingreso N° 18207-2022 y 00113-2023 en relación al predio denominado “El Bosque”, de 103,9171 ha, ubicado en la avenida Pedro Miotta s/n, lote 12, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida electrónica N°

49034290 del Registro de Predios de Lima (CUS N° 25880), en los seguidos por Jesús Nelson Gamarra Inga contra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sobre proceso de reivindicación.

IV. CONCLUSIONES:

4.1. El predio materia de consulta, con CUS N° 25880, identificado como “Parque Zonal N° 23 – Complejo Biotecnológico Cono Sur”, de acuerdo a las representaciones gráficas referenciales efectuadas por la SDRC, se encontraría conformando el Parque Zonal N° 23 –“Huayna Cápac”, cuya condición de parque zonal ha sido declarada de necesidad y utilidad pública, conforme al Decreto Supremo N° 105-67-DGS, y Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400.

4.2. Dado que el predio materia de consulta conforma un parque zonal habilitado a partir de una declaración de necesidad y utilidad pública, constituye, desde su origen, un espacio público; y por ende, se encuentra regulado por el marco normativo especial de la Ley N° 31199, y su Reglamento.

4.3. Sobre el predio materia de consulta recae una medida cautelar de anotación de demanda, referida al proceso judicial de reivindicación seguido por Jesús Nelson Gamarra Inga contra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo el Expediente N° 00356-2019-0-3002-JRCI-01.

Es todo cuanto tengo que informar.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
CACERES SILVA Brian Johnny FAU
20131057823 hard
Fecha: 01/12/2023 12:38:36-0500

Firmado por
BRIAN JOHNNY CÁCERES SILVA
Especialista Legal II
Subdirección de Normas y Capacitaciones

Visto el presente informe, la Subdirectora (e) de Normas y Capacitación expresa su conformidad; y hace suyo el mismo; en consecuencia, remítase a la Dirección de Normas y Registro, para las acciones de su competencia.

 Firmado digitalmente por:
PANTOJA MEGO Claudia Micaela FAU
20131057823 hard
Motivo: Firma
Fecha: 01/12/2023 12:41:08-0500

Firmado por
CLAUDIA MICAELA PANTOJA MEGO
Subdirectora (e)
Subdirección de Normas y Capacitaciones

CPM/bjcs

Anexo:

- Memorando N° 03774-2023/SBN-DNR-SDRC.

Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, su Reglamento y modificatorias. La integridad del documento y la autoría de la(s) firma(s) pueden ser verificadas en: <https://apps.firmaperu.gob.pe/web/validador.xhtml>.

MEMORANDUM N° 03774-2023/SBN-DNR-SDRC

PARA : **CLAUDIA MICAELA PANTOJA MEGO**
Subdirectora(e) de la Subdirección de Normas y Capacitación

DE : **MIGUEL FORTUNATO SHERON SANCHEZ**
Subdirector de Registro y Catastro

ASUNTO : Atención a solicitud de información (S.I. N° 31923-2023)

REFERENCIA : S.I. N° 31923-2023

FECHA : 28 de noviembre del 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia, en mérito del cual, la Dirección de Normas y Registro solicitó de manera verbal, lo siguiente:

- i) Que el área de 355,3 ha comprendida dentro del perímetro inicial del parque zonal y Metropolitano N° 23 - "Huayna Cápac", que fuera adjudicado al Servicio de Parques mediante la Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400, cuyos linderos y medidas perimétricas se consignaron en un plano sin cuadro de datos técnicos (coordenadas), el mismo que forma parte del expediente que sustentó la referida resolución (en adelante predio materia de consulta), se contraste únicamente con el Registro SINABIP con CUS N° 25880.
- ii) Informar sobre los procesos judiciales que recaerían sobre el predio materia de consulta.

En relación al numeral i) se procedió a reconstruir el predio materia de consulta, de forma referencial, al no tener coordenadas, empleando el software Google Earth, con la finalidad de contrastarlo con el polígono actual correspondiente al Registro SINABIP con CUS N° 25880, **verificándose que éste se encuentra inmerso en el mismo.**

En cuanto al numeral ii) se realizó la búsqueda del **área materia de consulta**, en el módulo de procesos judiciales del GEOcatastro, obteniéndose la siguiente información:

GEOCATASTRO – SBN – PROCESOS JUDICIALES: Los legajos N° 188-2021, 266-2017, 365-2019, así como las solicitudes de ingreso N° 17240-2022, 18207-2022 y 00113-2023 se encuentran inmersos en el predio materia de consulta. En relación a las solicitudes de ingreso N° 17240-2022, 18207-2022 y 00113-2023 debemos precisar que corresponden a la solicitud de opinión (S.I. N° 17240-2022) a esta Superintendencia por parte del Juzgado Especializado en el Civil de San Juan de Miraflores (Expediente N° 00356-2019-0-3002-JRCI-01) y reiteradas con las solicitudes de ingreso N° 18207-2022 y 00113-2023 en relación al predio denominado "El Bosque", de 103,9171 ha, ubicado en la avenida Pedro Miotta s/n, lote 12, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida electrónica N° 49034290 del Registro de Predios de Lima (Registro SINABIP con CUS N° 25880), en los seguidos por Jesús Nelson Gamarra Inga contra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sobre proceso de reivindicación.

Se remiten imágenes que se obtuvieron de los geoportales citados.

Finalmente, se deja constancia que el resultado de la presente búsqueda, se ha obtenido a partir de la información con la que cuenta a la fecha la Base de Datos del SINABIP, la misma que es remitida por las entidades que conforman el SNBE, en aplicación a lo dispuesto por el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
SHERON SANCHEZ Miguel Fortunato FAI
20131057823 hard
Fecha: 28/11/2023 16:03:31-0500

Firmado por
MIGUEL FORTUNATO SHERON SANCHEZ
Subdirector
Subdirección de Registro y Catastro

Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N° 27269, Ley de Firmas y Certificados Digitales, su Reglamento y modificatorias. La integridad del documento y la autoría de la(s) firma(s) pueden ser verificadas en: <https://apps.firmaperu.gob.pe/web/validador.xhtml>

MSSH/jcd-acc

Anexos:

- IMÁGENES DE GEOPORTALES
- RESOLUCIÓN SUPREMA N° 045-78_PLANO 355 HA

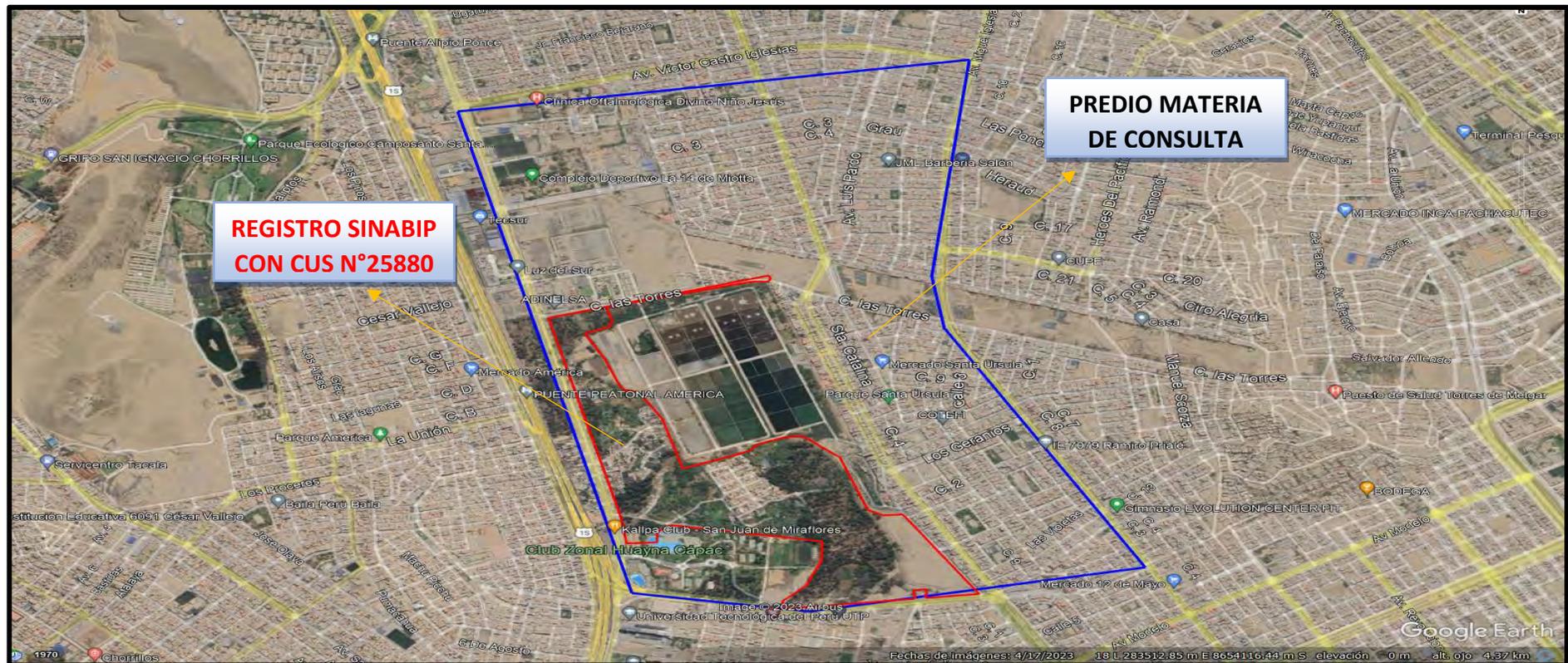


Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **334903L911**



PREDIO EN CONSULTA

La poligonal perimétrica del predio materia de consulta fue reconstruida de manera referencial usando el Google Earth, toda vez que el plano denominado “Parque zonal metropolitano N° 23 Huayna Cápac” que correspondería a la Resolución Suprema N°045-78/VC-4400, no cuenta con cuadro de datos técnicos (coordenadas), el mismo que forma parte del legajo digital del Registro SINABIP con CUS N° 25880, obteniéndose un área aproximada de 355,3 ha, ubicada en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima. Dicha área en consulta se identificó conforme a lo solicitado por la Dirección de Normas y Registro.



GEOCATASTRO – SBN

El Registro SINABIP con CUS N° 25880 se encuentra inmerso en el área materia de consulta.

The screenshot displays the SBN Geocatastro web application interface. The main map shows a city grid with a specific area highlighted in yellow and labeled "PREDIO MATERIA DE CONSULTA". A search results table is overlaid on the left side of the map.

Búsqueda Catastral

Resultado del geoproceso:

Exportar resultados:

Descargar:

| N° | CUS | CONDICION | TIPO REG | DPTO. | PROVINCIA | DISTRITO | DENOMINACION |
|----|-------|-----------|----------|-------|-----------|------------------------|--|
| 2 | 27088 | VIGENTE | ESTATAL | LIMA | LIMA | SAN JUAN DE MIRAFLORES | DIRECCION DE PROYECTOS - MINISTERIO DE ENERGIA Y MINAS |
| 3 | 27809 | VIGENTE | ESTATAL | LIMA | LIMA | SAN JUAN DE MIRAFLORES | INSTITUCION EDUCATIVA N° 60 - MIRAFLORES ILLUMINATA |

PREDIO MATERIA DE CONSULTA

Información extraída con fecha 27-11-2023

GEOCATASTRO – SBN – PROCESOS JUDICIALES

El legajo N° 188-2021 se encuentra inmerso en el predio materia de consulta.

The screenshot displays the SBN web application interface. On the left, a search results table is visible, showing 5 records. The third record, corresponding to legajo 188-2021, is highlighted. The table columns are: N° Reg, N° Legajo, Tipo Proceso, Cod. Exp. jud., Solic. Ingreso, and Datum. The map on the right shows a city grid with various land parcels outlined in purple and pink. A blue arrow points to a specific parcel labeled 'legajo N° 188-2021'.

Búsqueda General

Resultado del geoproceso: 8 registro procesado en la capa Procesos Judiciales

Exportar: Formato Excel (*.xls) Descargar Nueva Evaluación

| N° Reg | N° Legajo | Tipo Proceso | Cod. Exp. jud. | Solic. Ingreso | Datum |
|----------------------|-----------|--------------|----------------|----------------|-------|
| 1 | 024-2006 | P_JUDICIALES | 7080-2006 | 00719-2006 | 24878 |
| 2 | 042-2004 | P_JUDICIALES | 36282-2002 | 05695-2004 | 24878 |
| 3 | 188-2021 | P_JUDICIALES | 371-2021 | 02027-2018 | 32718 |
| 4 | 286-2017 | P_JUDICIALES | 00705-2017 | 00001-2017 | 24878 |
| Mostrando del 1 al 5 | | | | | |

Anterior 1 2 Siguiente

Cerrar

Información extraída con fecha 27-11-2023

GEOCATASTRO – SBN – PROCESOS JUDICIALES

El legajo N° 266-2017 se encuentra inmerso en el predio materia de consulta.

Búsqueda General

| N° Reg | N° Legajo | Tipo Proceso | Cod. Exp. jud. | Solic. Ingreso | Datum |
|--------|-----------|--------------|----------------|----------------|-------|
| 2 | 042-2004 | P_JUDICIALES | 36282-2002 | 05595-2004 | 24878 |
| 3 | 188-2021 | P_JUDICIALES | 371-2021 | 02027-2018 | 32718 |
| 4 | 266-2017 | P_JUDICIALES | 00705-2017 | 03001-2017 | 24678 |
| 5 | 365-2019 | P_JUDICIALES | 8453-2019 | 28866-2019 | 24878 |

Mostrando del 1 al 5

Anterior 1 2 Siguiente

Cerrar

legajo N° 266-2017

Información extraída con fecha 27-11-2023

GEOCATASTRO – SBN – PROCESOS JUDICIALES

El legajo N° 365-2019 se encuentra inmerso en el predio materia de consulta.

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

Búsqueda General

| N° Reg | N° Legajo | Tipo Proceso | Cod. Exp. Jud. | Solic. Ingreso | Datum |
|--------|-----------|--------------|----------------|----------------|-------|
| 2 | 042-2004 | P_JUDICIALES | 30282-2002 | 05595-2004 | 24878 |
| 3 | 188-2021 | P_JUDICIALES | 371-2021 | 02027-2018 | 32718 |
| 4 | 295-2017 | P_JUDICIALES | 00705-2017 | 00001-2017 | 24878 |
| 5 | 365-2019 | P_JUDICIALES | 8483-2019 | 20689-2019 | 24878 |

Mostrando del 1 al 5

Anterior 1 2 Siguiente

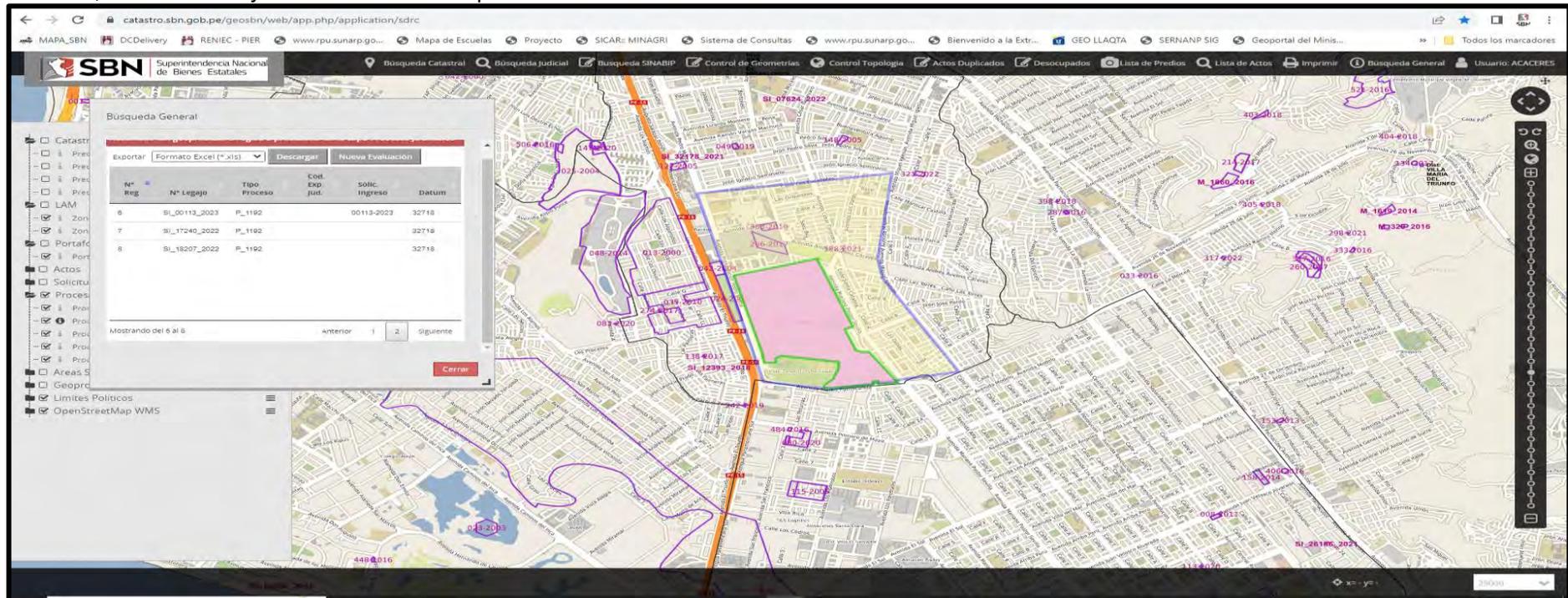
Cerrar

legajo N° 365-2019

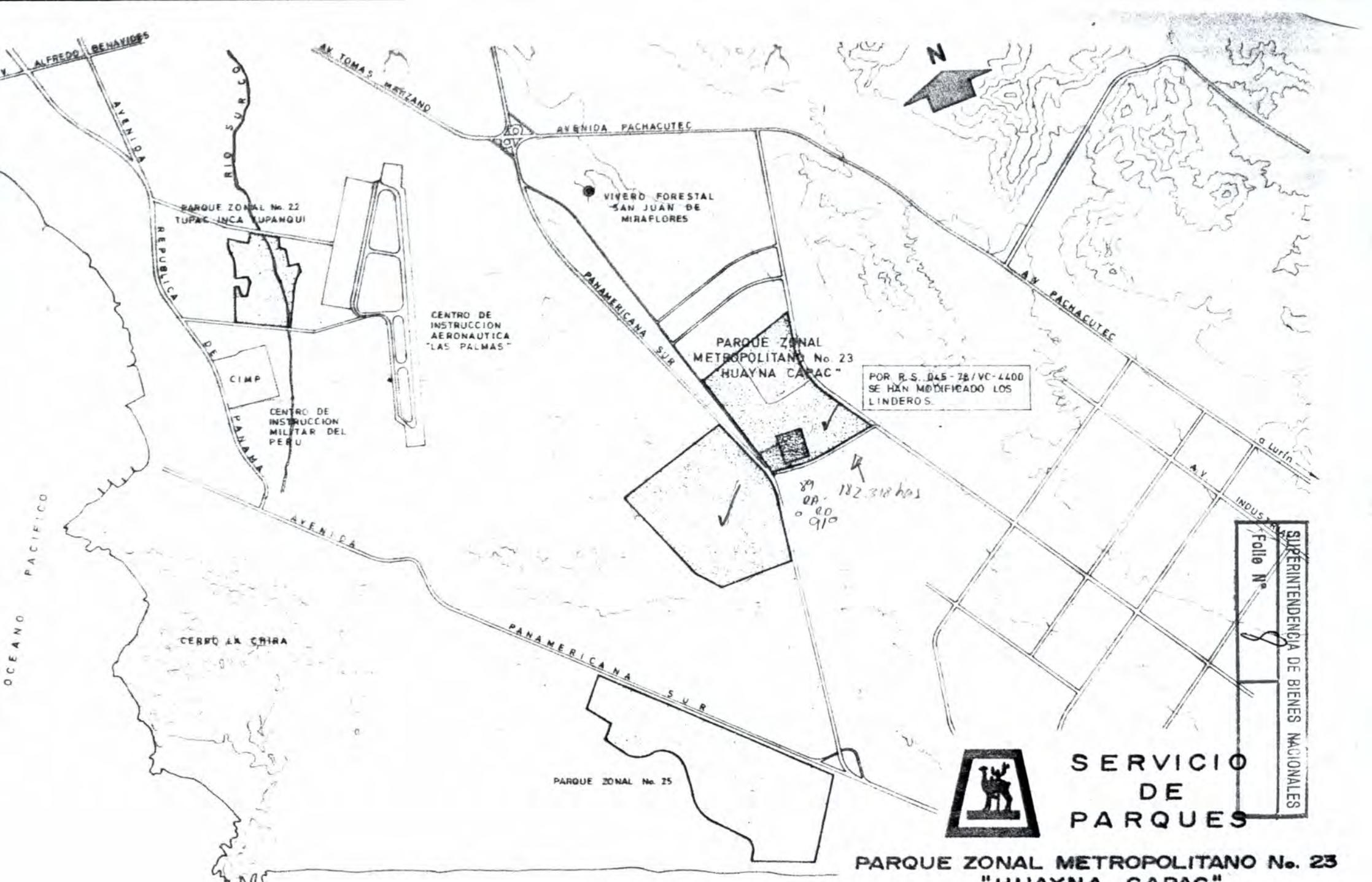
Información extraída con fecha 27-11-2023

GEOCATASTRO – SBN – SOLICITUDES DE INGRESO

Las solicitudes de ingreso N° 17240-2022, 18207-2022 y 00113-2023 se encuentran inmersas en el predio materia de consulta. En relación a las solicitudes de ingreso N° 17240-2022, 18207-2022 y 00113-2023 debemos precisar que corresponden a la solicitud de opinión (S.I. N° 17240-2022) a esta Superintendencia por parte del Juzgado Especializado en el Civil de San Juan de Miraflores (Expediente N° 00356-2019-0-3002-JRCI-01) y reiteradas con las solicitudes de ingreso N° 18207-2022 y 00113-2023 en relación al predio denominado "El Bosque", de 103,9171 ha, ubicado en la avenida Pedro Miotta s/n, lote 12, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida electrónica N° 49034290 del Registro de Predios de Lima (Registro SINABIP con CUS N° 25880), en los seguidos por Jesús Nelson Gamarra Inga contra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sobre proceso de reivindicación.



Información extraída con fecha 27-11-2023



AREA TOTAL : 355.30 Has.
 AREA Ia. MAPA : 10.00 Has.

**PARQUE ZONAL METROPOLITANO No. 23
 "HUAYNA CAPAC"**

SAN JUAN DE MIRAFLORES

UBICACION



SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES
 Folleto N° 8

ANEXO N° 14



GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS, CATASTRO Y GESTIÓN
DEL TERRITORIO

“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la
conmemoración de las heroicas batallas de Junin y Ayacucho”



San Juan de Miraflores, 23 de febrero del 2024

OFICIO N° 026-2024-SGOPCGT-GDU/MDSJM

ARQ.:

EUSEBIO MARIANO CABRERA ECHEGRAY

Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano
Av. Republica de Panamá 3650 – San Isidro

Asunto : OFICIO N°010-2024-VIVIENDA/MMVU-PGSU

De nuestra mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con el fin de saludarlo Institucionalmente en nombre de nuestra Alcaldesa de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, Sra. Delia Castro Pichihua y el mío propio, en atención al oficio de la referencia mediante el cual solicita información sobre planos y constancia de posesión emitidas del predio ubicado en el Parque Zonal N°23 Complejo Biotécnica Cono Sur del distrito de San Juan de Miraflores. Al respecto se indica lo siguiente:

- De la revisión efectuada a la partida registral adjunta al oficio de la referencia se verifica el propietario es el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento de un área de 585,227.77 m2.
- Asimismo, se debe indicar que al graficar las coordenadas, presentes en la memoria descriptiva adjunto al oficio de la referencia, se verifica que el polígono resultante representa un área 585, 087.93 m2 y al contrastar con la base grafica disponible a la fecha y en constante actualización, se verifica que dicho polígono recae sobre área donde no se cuenta con información de lotizaciones.
- Sin embargo, se procedió a revisar el acervo documentario físico que obra en esta subgerencia, visualizando que contamos con planos referenciales (sin sello de aprobación) de las agrupaciones denominadas como Asociación Anexo N°5 El Bosque Intihuatana "Comunidad Campesina Llanavilla", y del AA. HH Intihuatana, que de acuerdo a la leyenda del membrete fueron elaborados para la dotación de los servicios básicos y que datan del año 2002 y 2012 respectivamente.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad de expresarle los sentimientos de mi especial consideración.

Atentamente,


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
SAN JUAN DE MIRAFLORES

INC. EDWARD IRWIN FAUSTINO VICENTE
SUB GERENTE DE OBRAS PRIVADAS,
CATASTRO Y GESTIÓN DE TER.