

NOTA

En cumplimiento del oficio 0865-2024-MML-IMP-DE, emitido por el instituto Metropolitano de Planificación, con el oficio N°322-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU, emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en cual remite la propuesta del plan específico de Parque 23; y de conformidad N° 2288-2021 según artículo 25 inciso 25.1 "como el local de la municipalidad distrital que corresponda en un plazo máximo de 30 días a fin que los agentes públicos y privados puedan formular sus observaciones y recomendaciones debidamente sustentadas y por escrito".



PERÚ

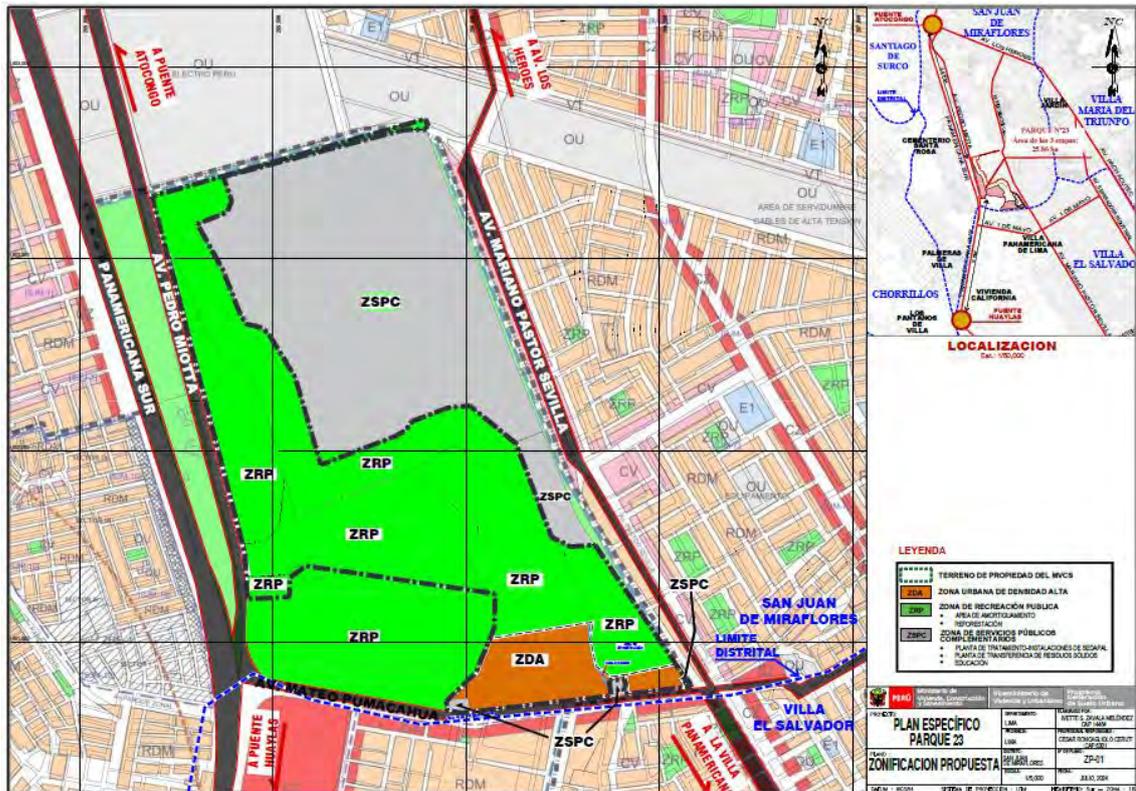
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

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”

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 próspera 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.



“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”

- 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 Especifico 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 Especifico 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”

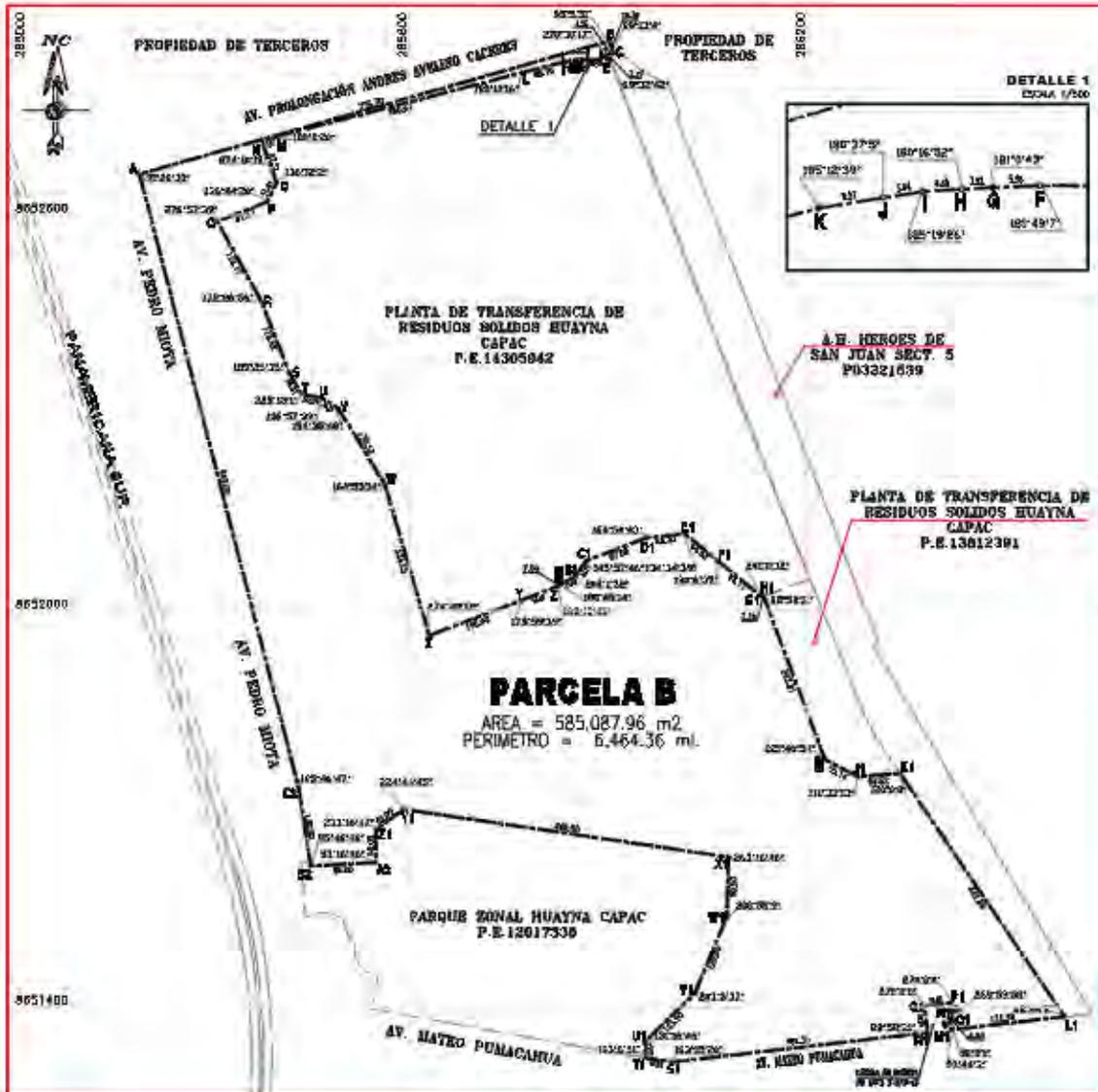


Gráfico N° 05. Plano Perimétrico del área de dominio privado de propiedad del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



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; entendiéndose 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.

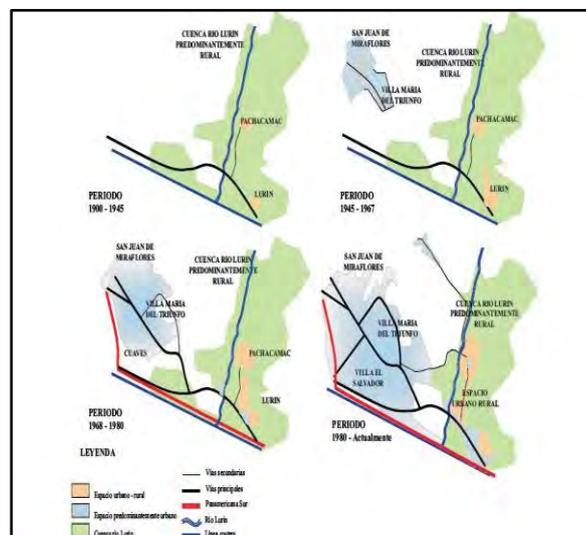


Gráfico N° 07. Dinámica Evolutiva del distrito con relación a Lima Metropolitana



“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.

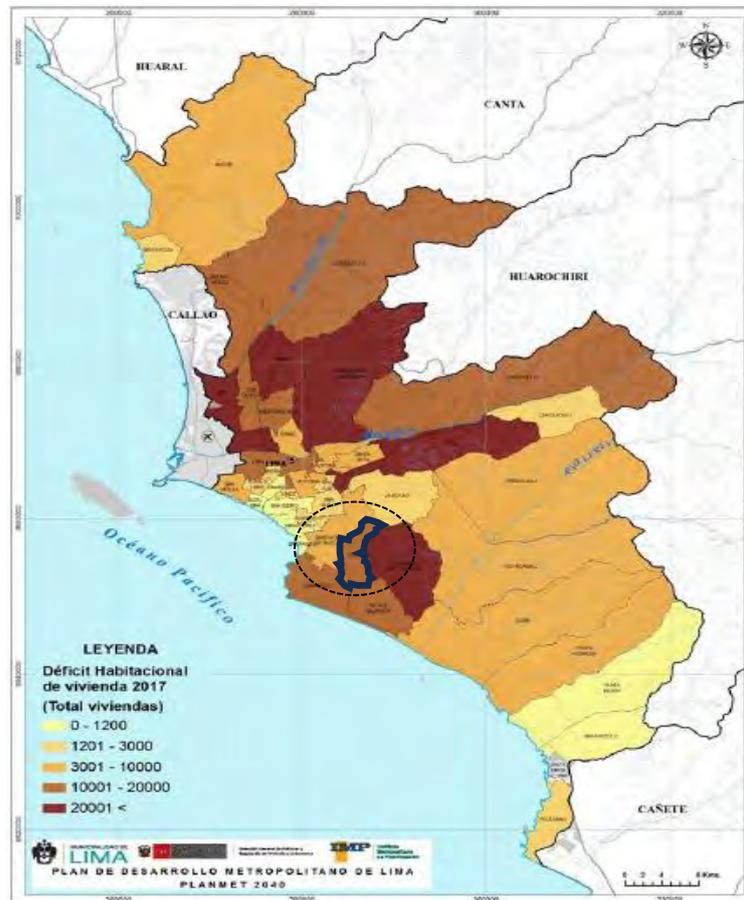


SEXO	POBLACION TOTAL (censo 2017)	%
Hombres	173 683	48.89
Mujeres	181 536	51.11
Total de la población	355 219	100

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”

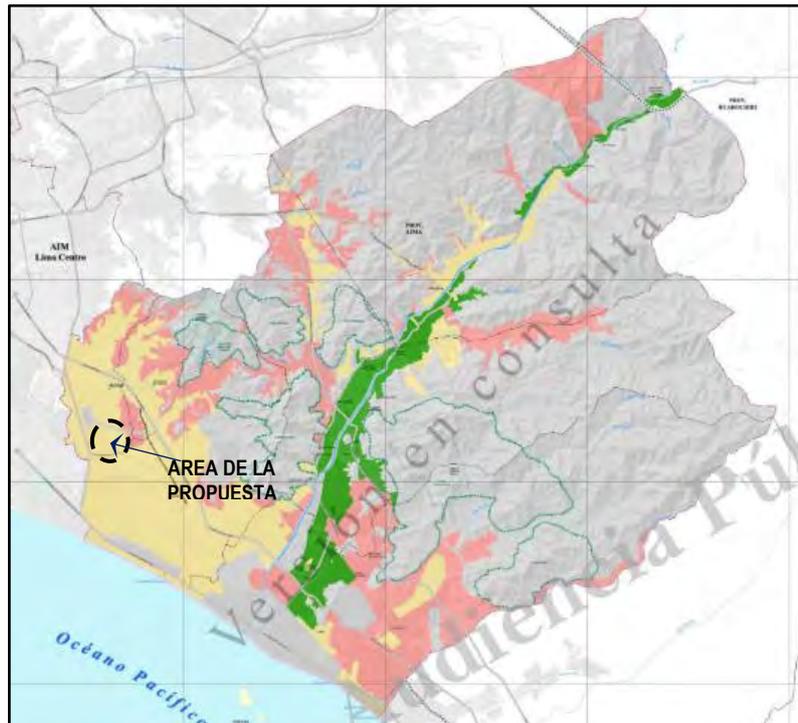


Gráfico N° 09: Déficit habitacional de vivienda, en base al Censo 2017

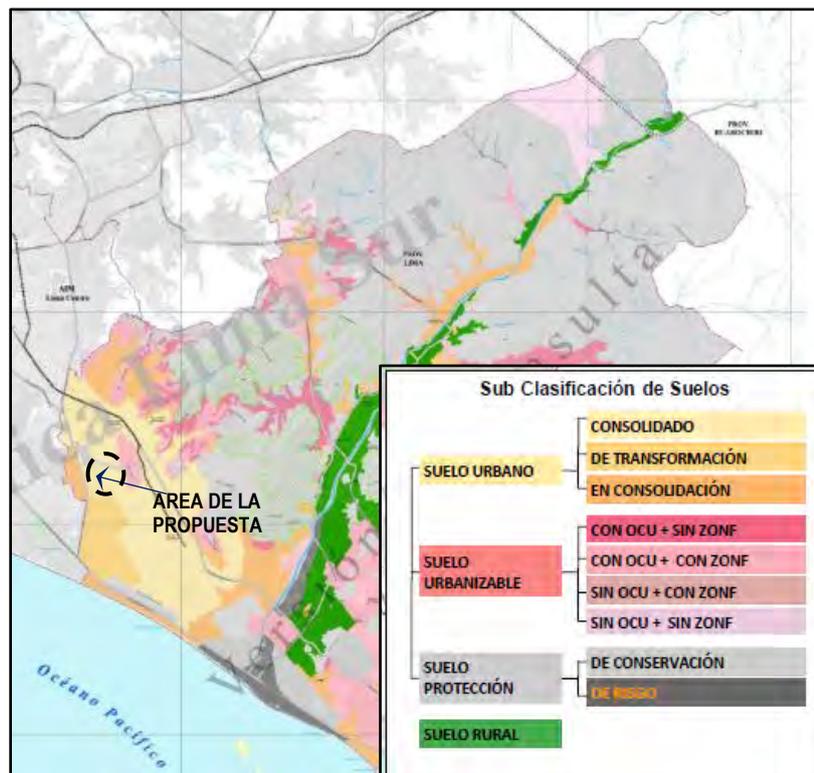


Gráfico N° 10: Plano de Sub clasificación del suelo



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 Commemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

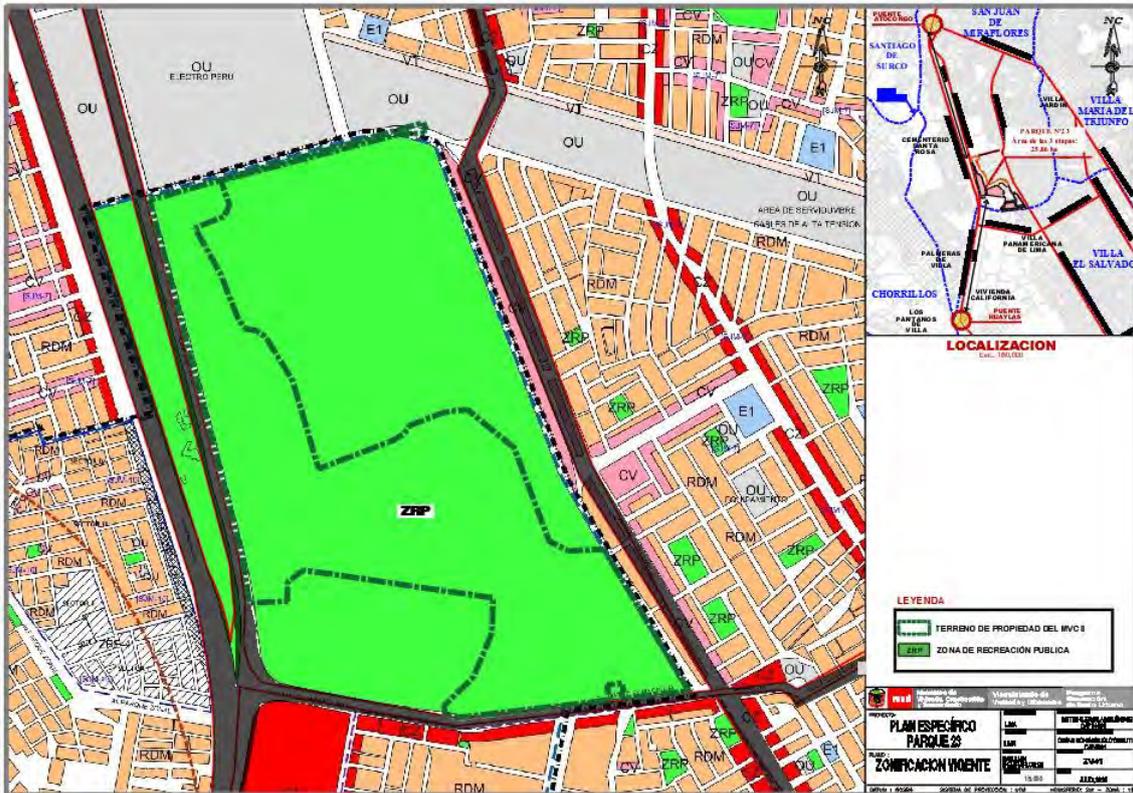


Gráfico N° 11: Predio en evaluación y su contexto en el Plano de zonificación vigente

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”

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 Suelo Urbano y Dirección 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 realizada 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

RECIBIDO
12 AGO 2019
10:54

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 II 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 2019
Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a lo solicitado mediante el cual se solicita opinión actualizada del Estudio Físico Legal Ambiental y de Riesgo de la ZRE-4 Zona 23-A solicitada por la Comisión Metropolitana de Vivienda y Nomenclatura, en el marco 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.	
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	

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 Parque Zonal y la 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 Parque Zonal y la 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 Parque Zonal y la 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 23-A, 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.

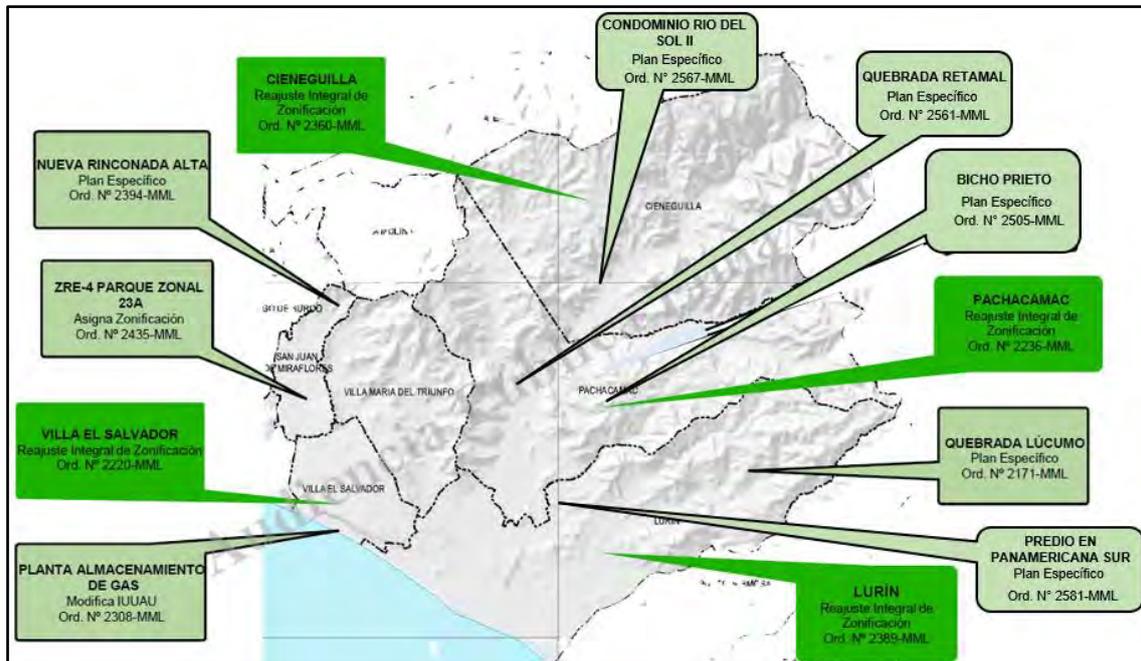


Gráfico N° 20: Planes Especificos y Reajuste Integral de Zonificación aprobados por el Concejo Metropolitano

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.

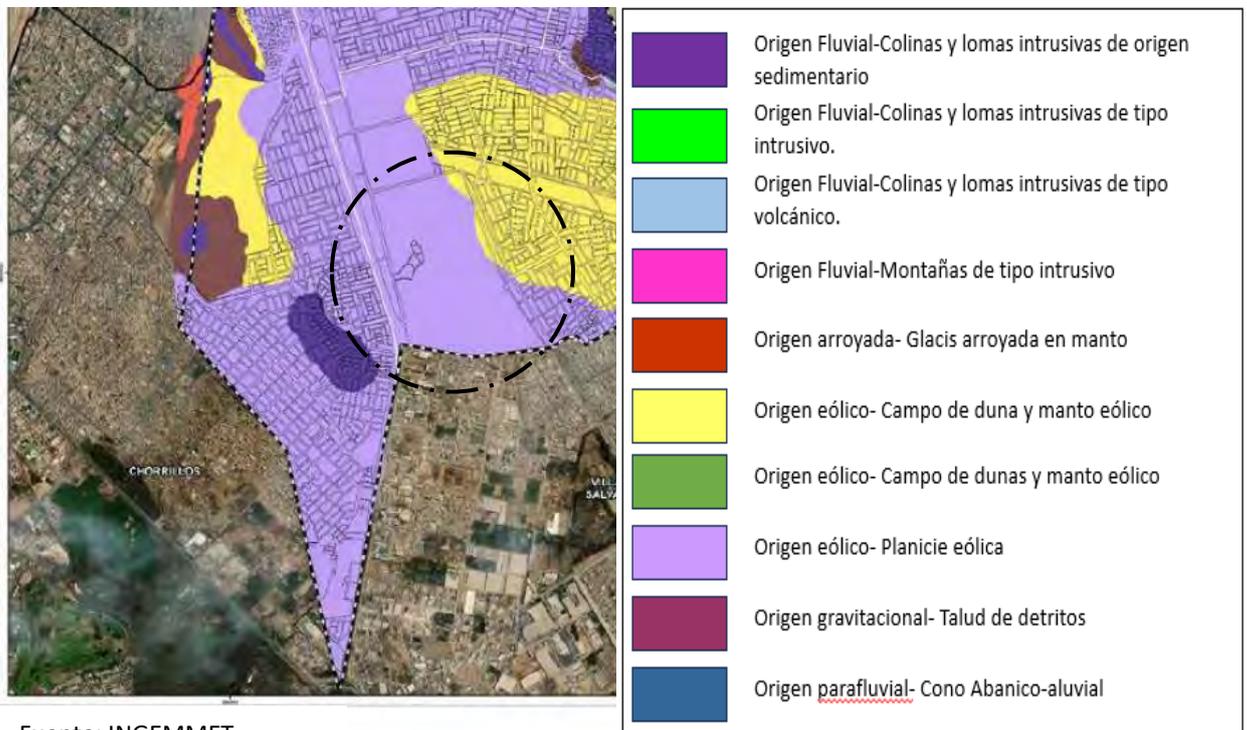
“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
 “Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

Distrito	Origen	Unidad	Ubicación
SAN JUAN DE MIRAFLORES	Denundacional	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.

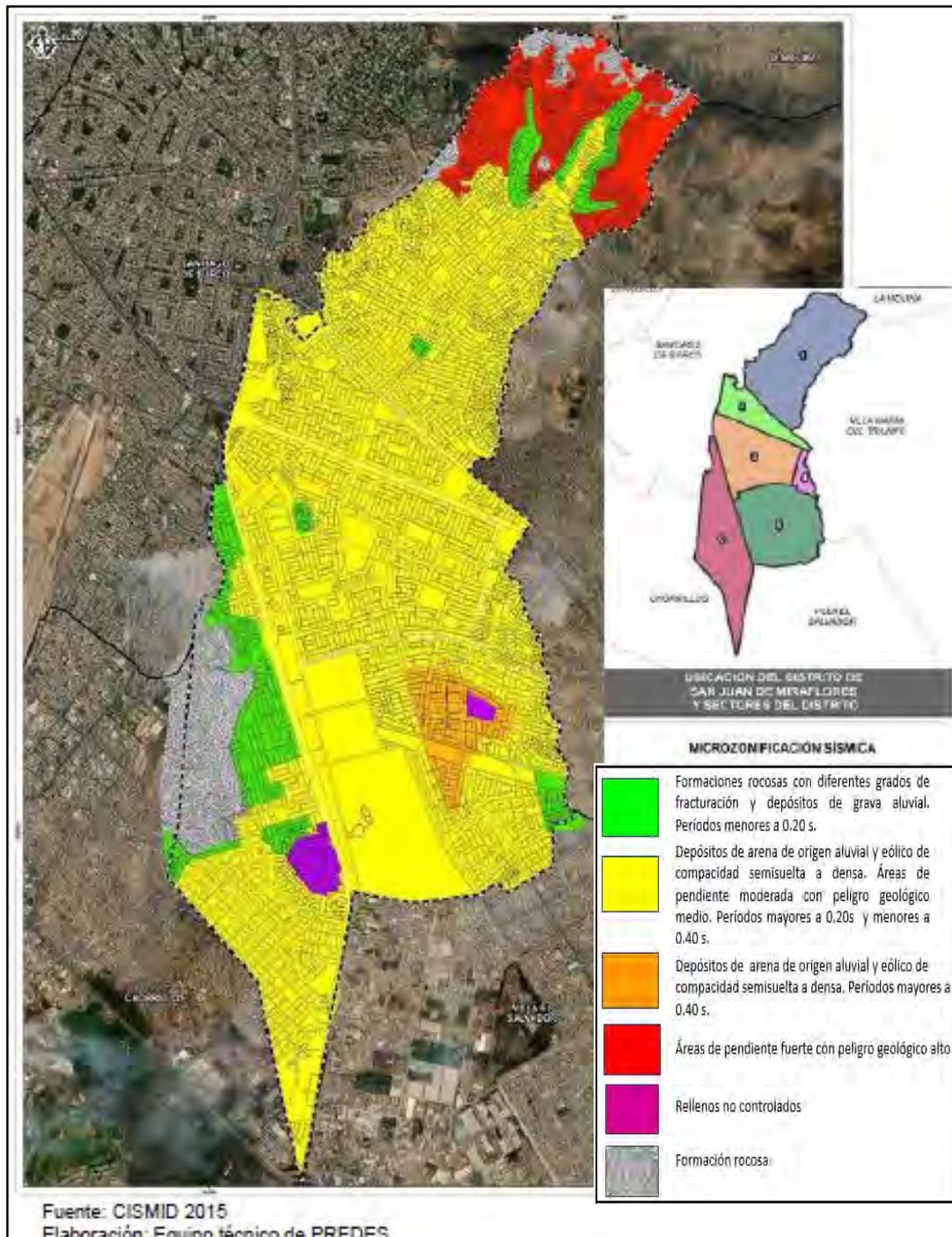
ZONA II: Considera terrenos conformados depósitos de arena de origen aluvial y eólico de compacidad semisuelta a densa. Describen áreas de pendiente moderada. Los periodos predominantes del terreno varían entre 0,20 y 0,30 s. Para la evaluación del peligro sísmico a nivel de superficie del terreno, se 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”

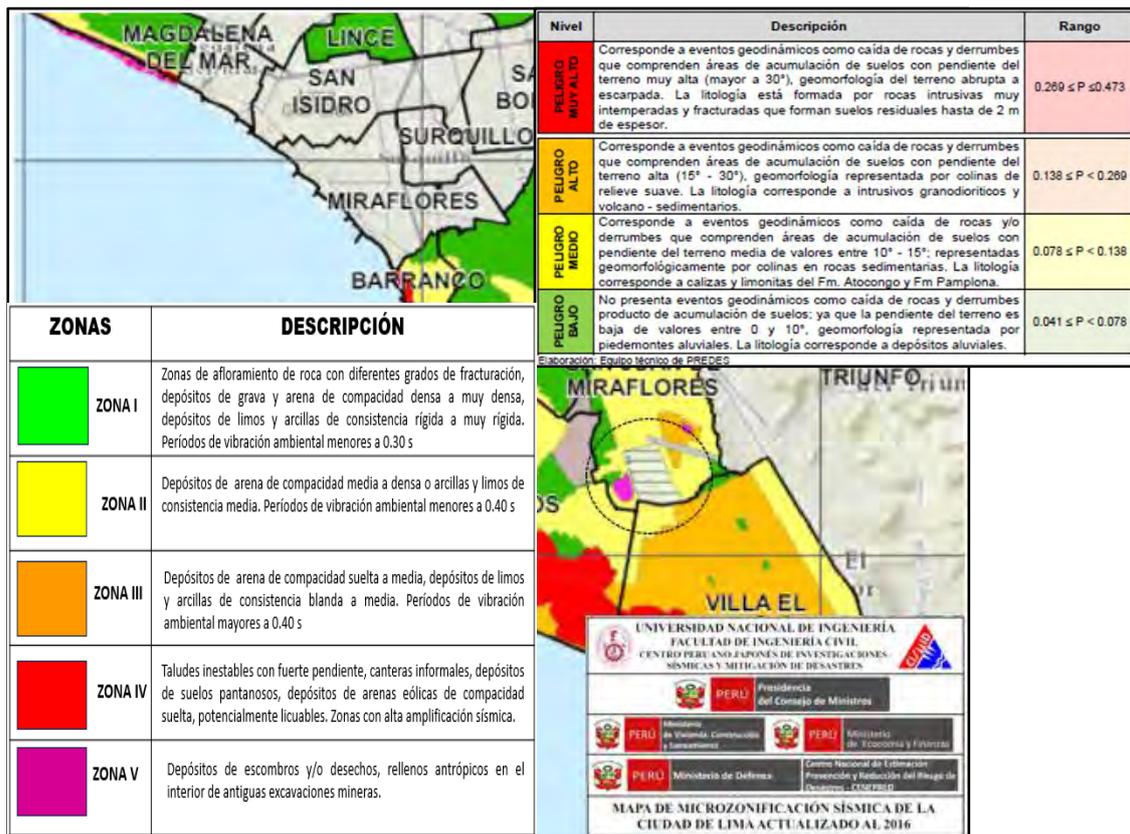


Gráfico N° 24: Mapa de microzonificación sísmica de Lima Metropolitana. Fuente: UNI, con edición propia

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

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”

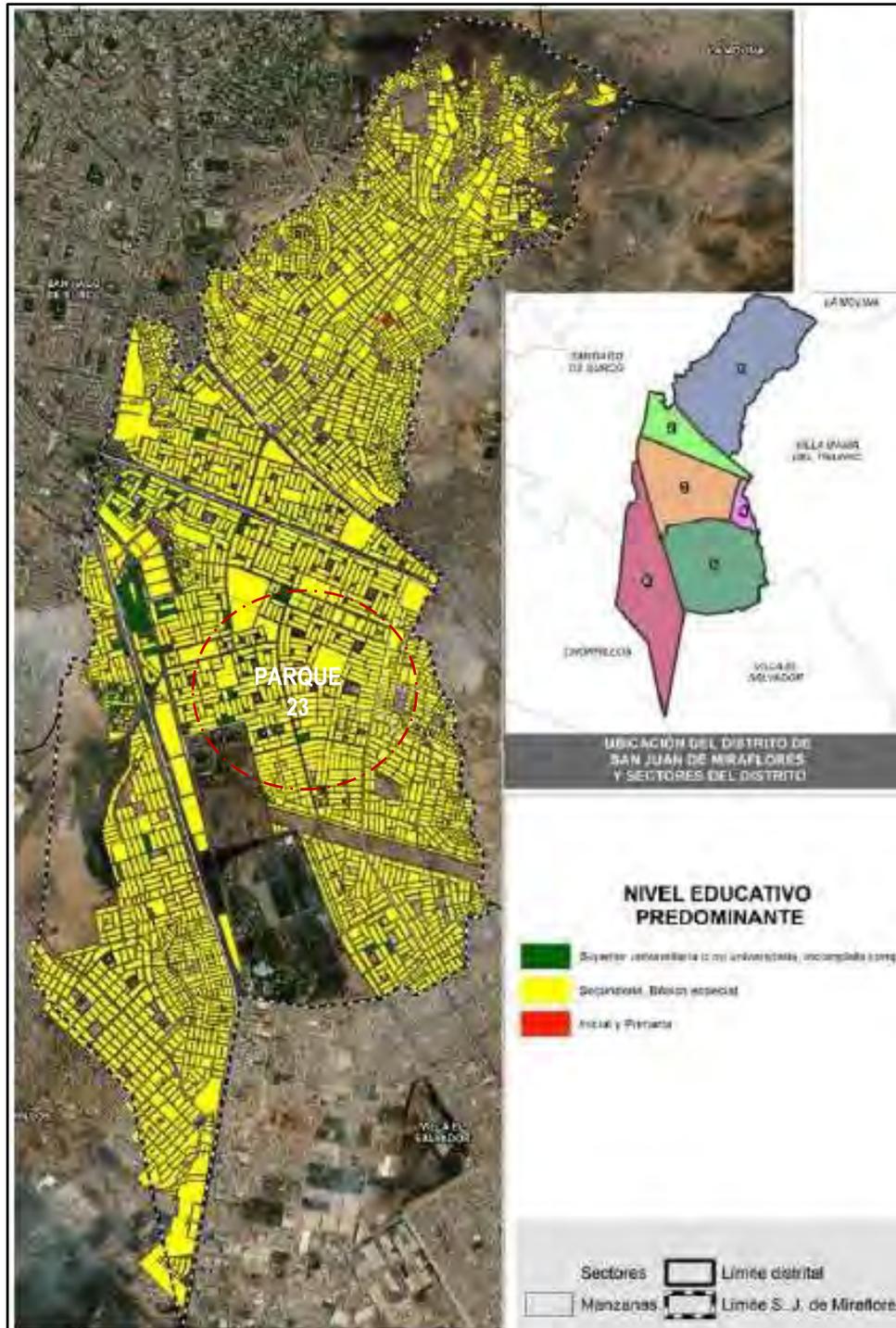
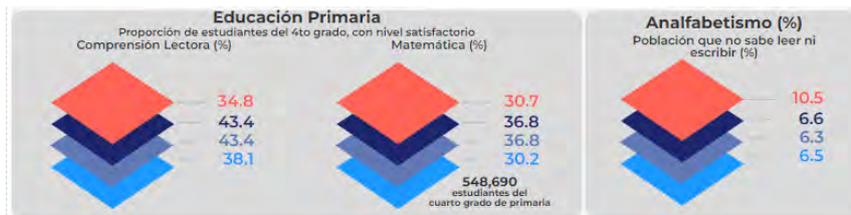
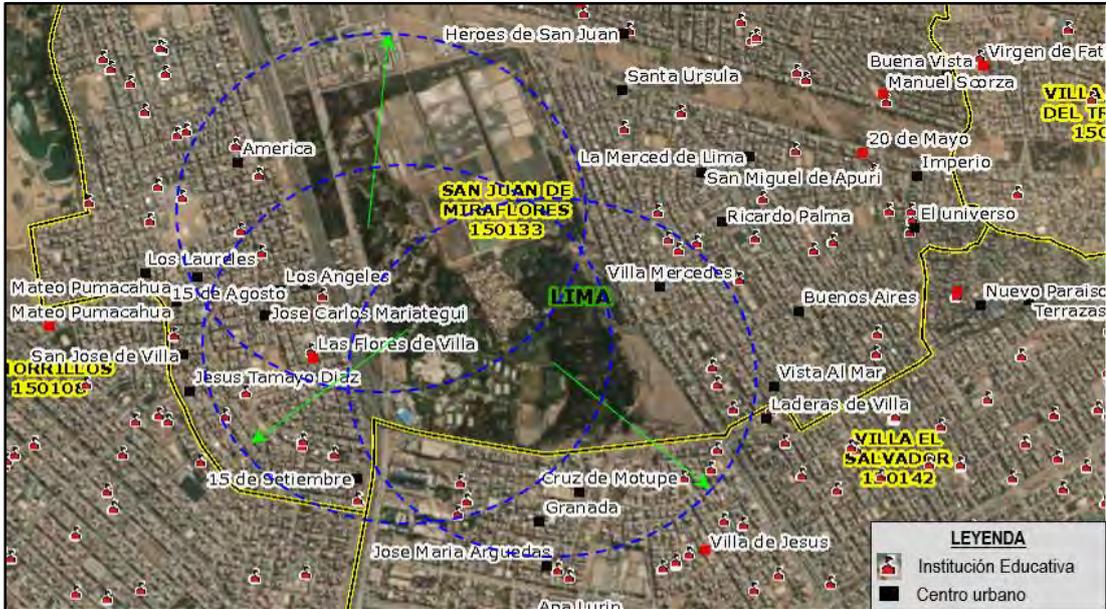


Gráfico N° 25: Nivel educativo predominante (base Censo 2017)



“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.

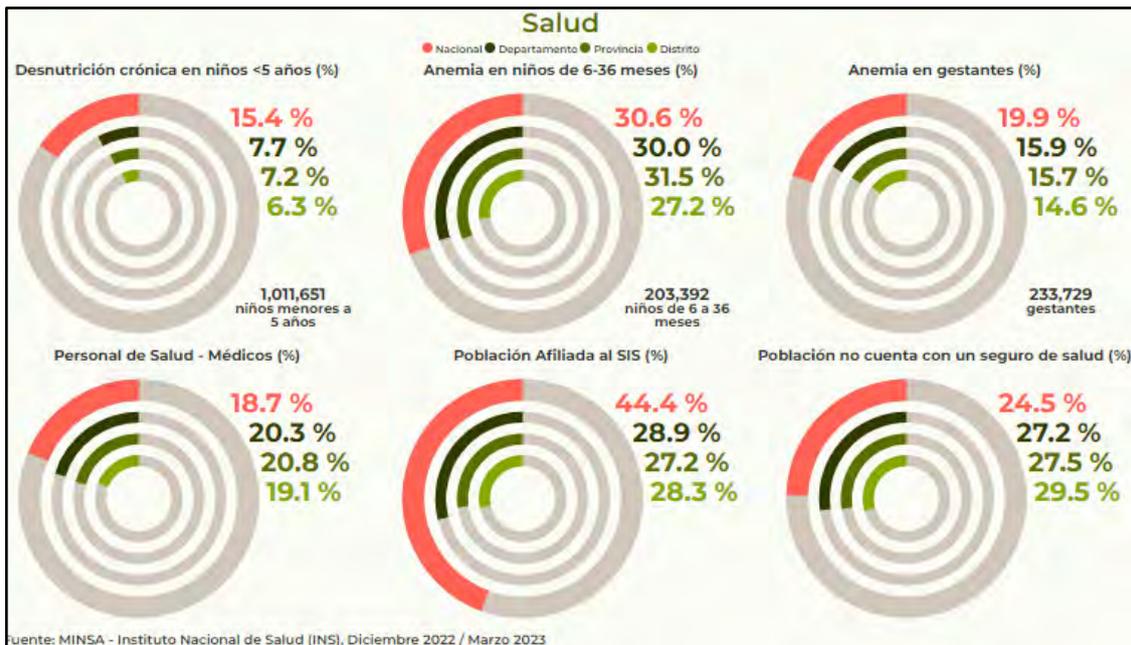


Gráfico N° 27: Indicadores de salud-Fuente Censo 2017

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.



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.

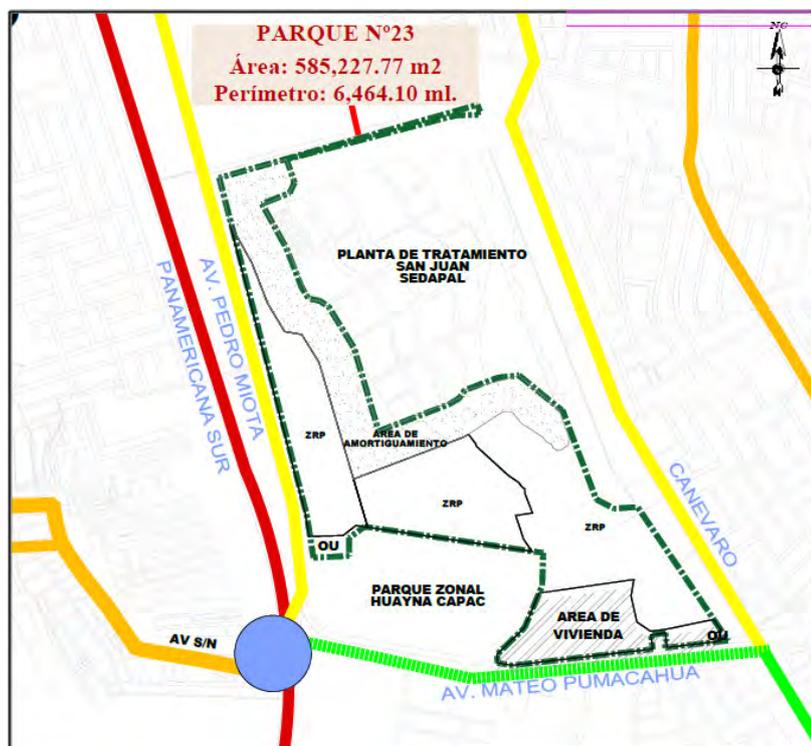


Gráfico N° 30: El área en evaluación (Parque 23) y su relación con el Sistema Vial Metropolitano.

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”

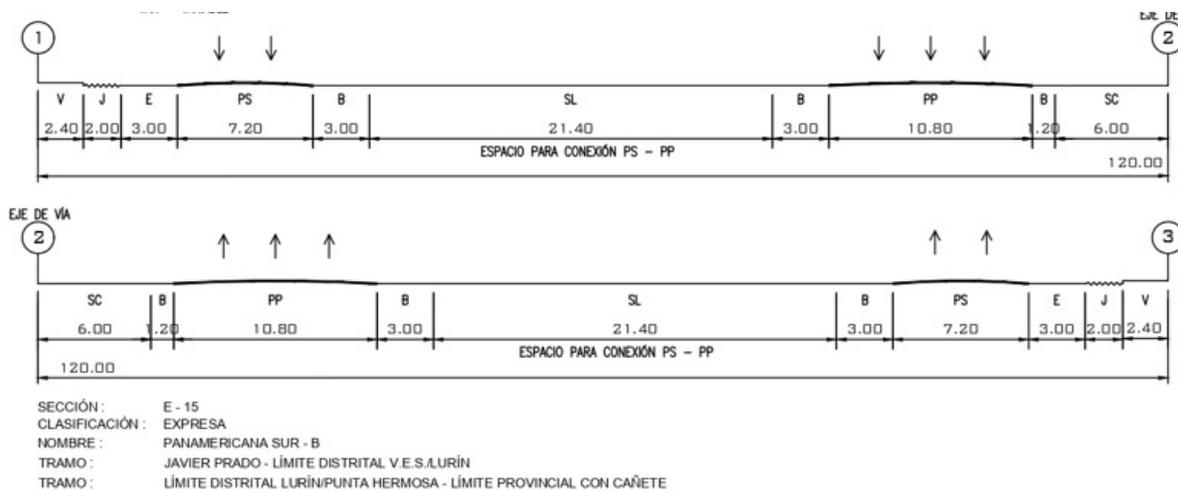
Este, conecta con la Av. Pastor Sevilla, a través de la cual se interconecta con todo el distrito de Villa El Salvador y con la Villa Panamericana.

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:

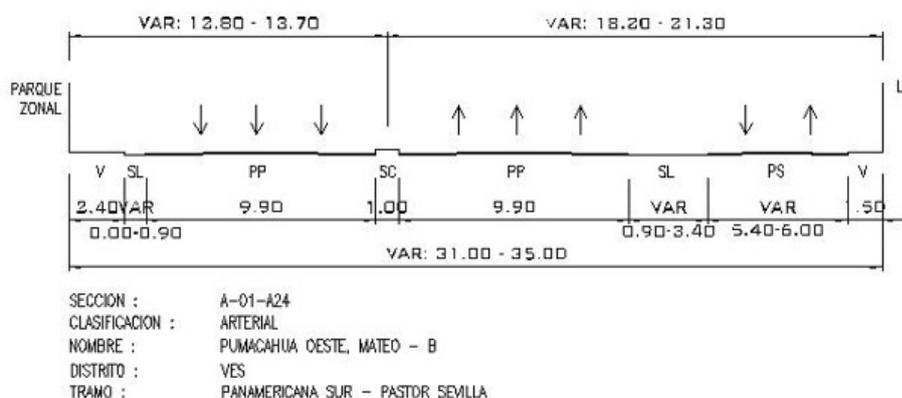
Vía Expresa

- **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

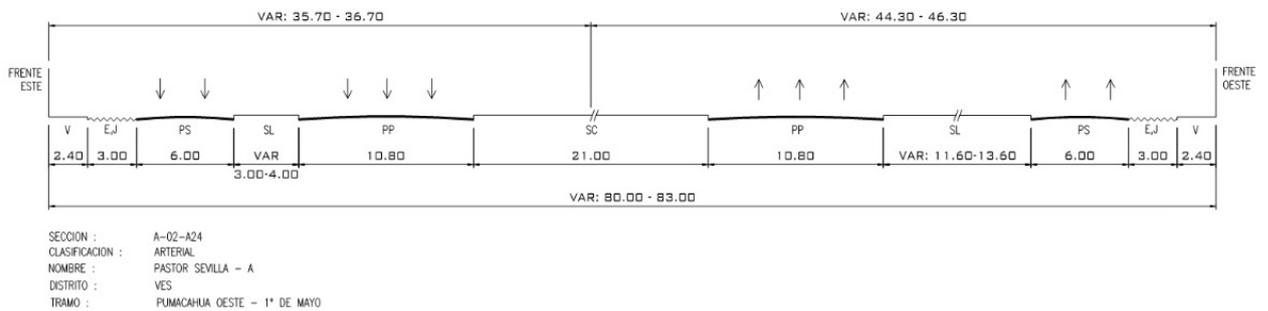
- **Av. Mateo Pumacahua**, de sección variable de 31.00 a 35.00 ml, la misma que de acuerdo a la Ordenanza 1240-MML, aprueba la inclusión de ciclovías como parte de esta sección vial.



- **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

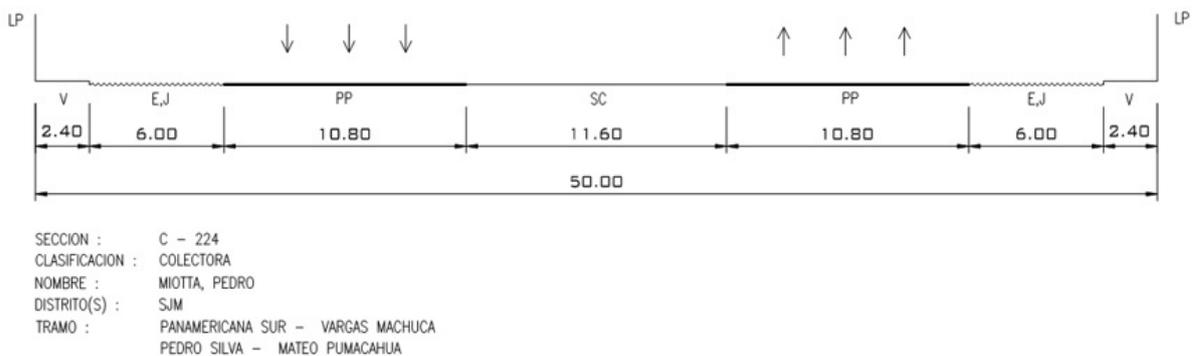
“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho”

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.

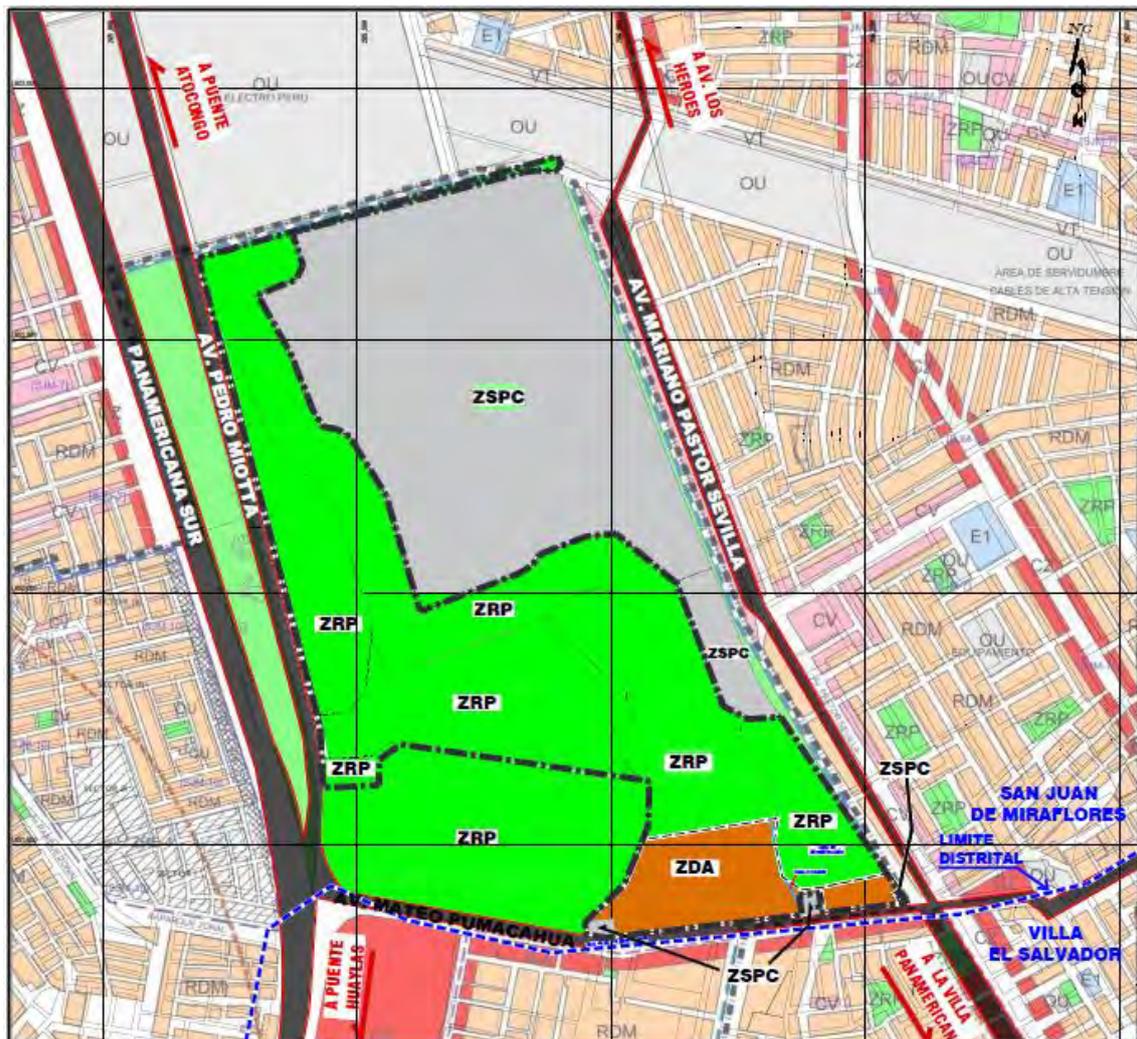


Gráfico N° 31::Plano de de Zonificación Propuesta.

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.

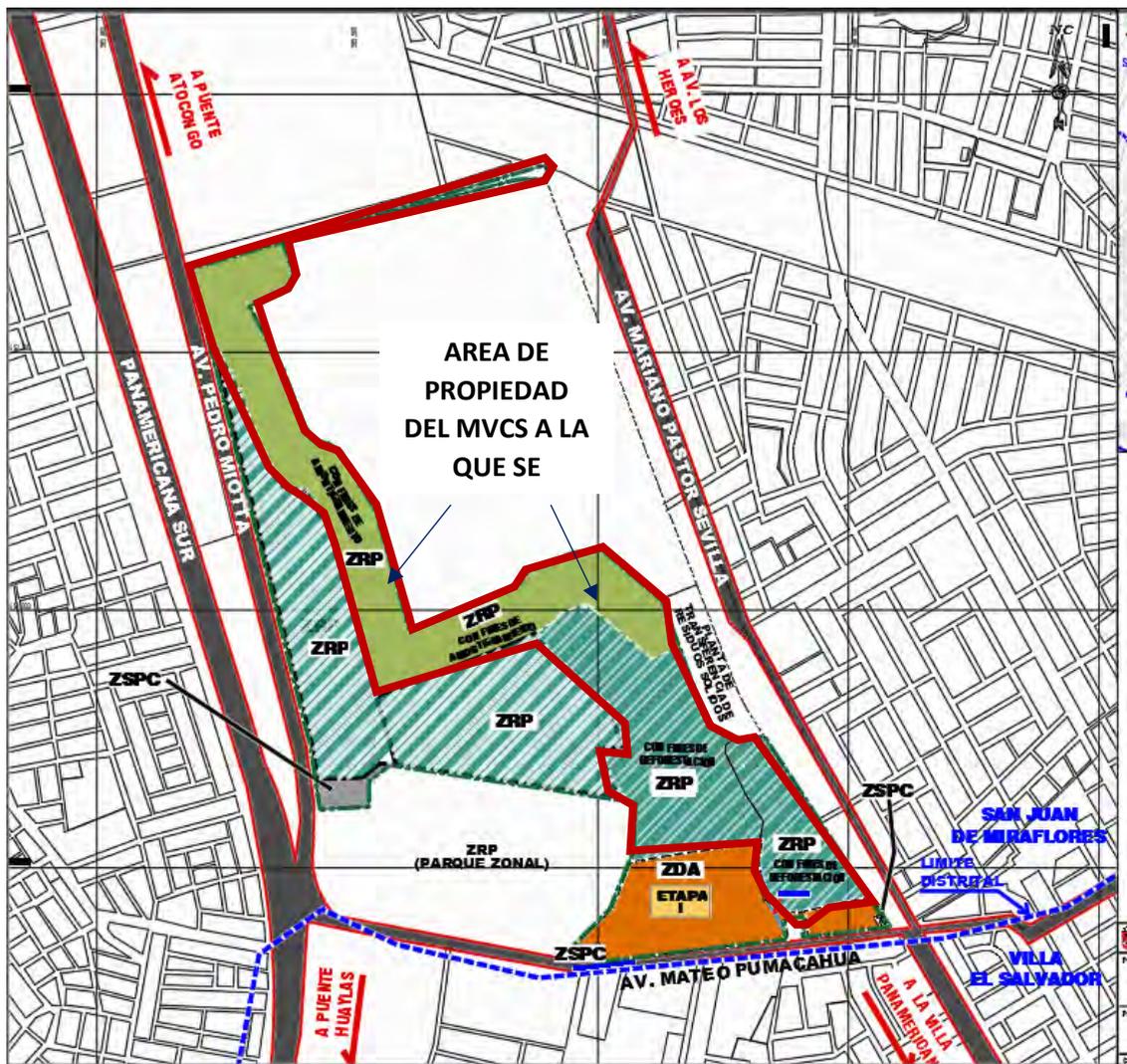


Gráfico N° 32::Plano de Cesión de áreas calificadas como ZRP, con fines de amortiguamiento y para reforestación.

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”

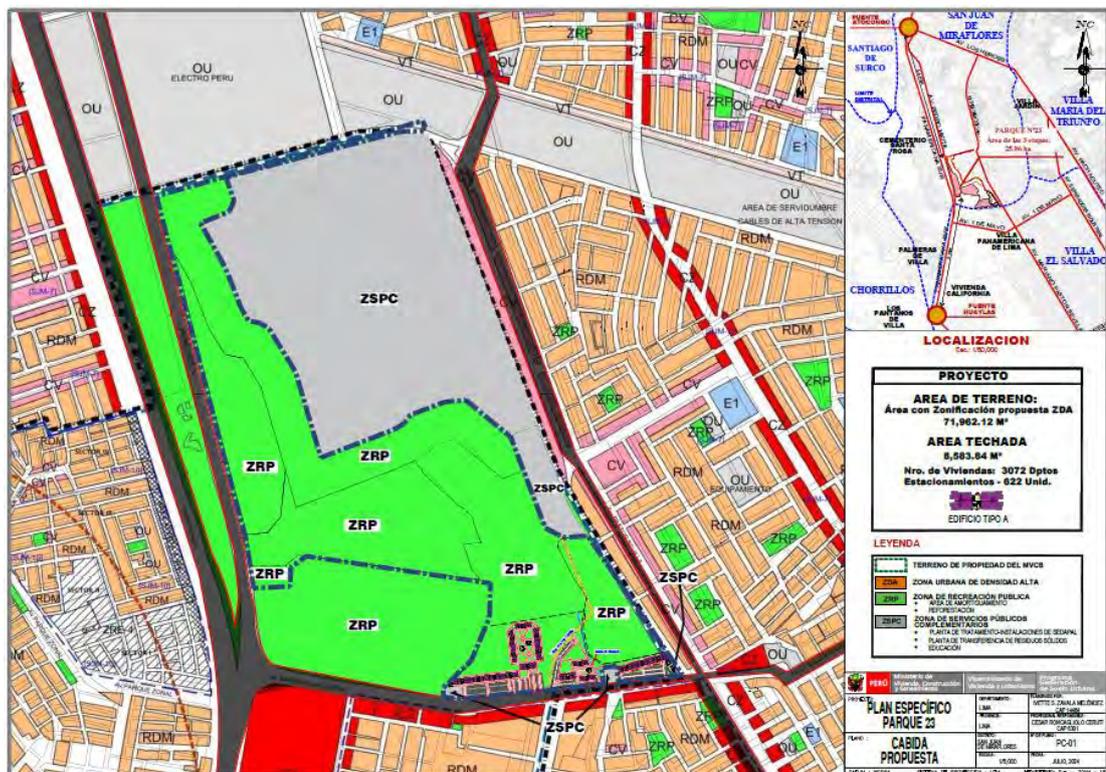
edificios multifamiliares, se premiará la incorporación de comercios barriales en el primer piso de edificios residenciales, con el incremento de 1 piso adicional exclusivo para viviendas, por encima de la altura máxima permitida.

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



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

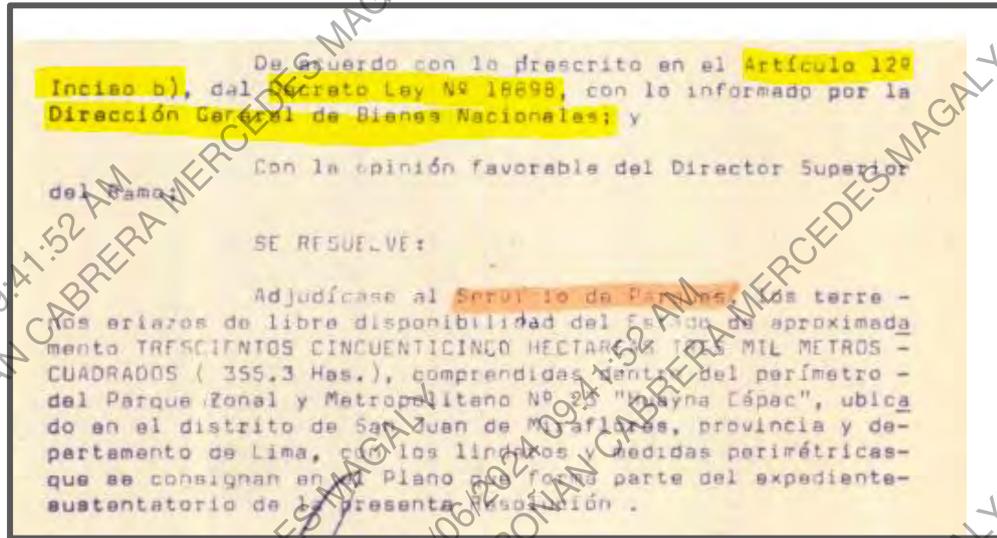
3.19. Tal como se indicó en el presente informe, no corresponde a esta Subdirección emitir pronunciamiento específico sobre alguna situación concreta; sin embargo, a fin de orientar al PGSU en torno a si corresponde aplicar el procedimiento de desafectación establecido en la Ley N° 31199, y su reglamento,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

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>.

3.22. 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:

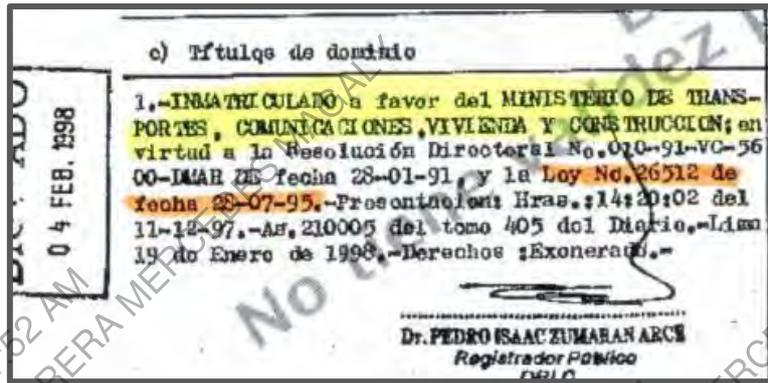


3.23. Si bien en la Resolución Suprema N° 045-78/VC-4400 se utilizó el término "adjudicar"; considerando lo prescrito en el inciso b) del artículo 12 del Decreto Ley N° 18898, en realidad se habría tratado de una "afectación en uso" otorgada a favor del entonces "Servicio de Parques" para ser destinado 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

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>.



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

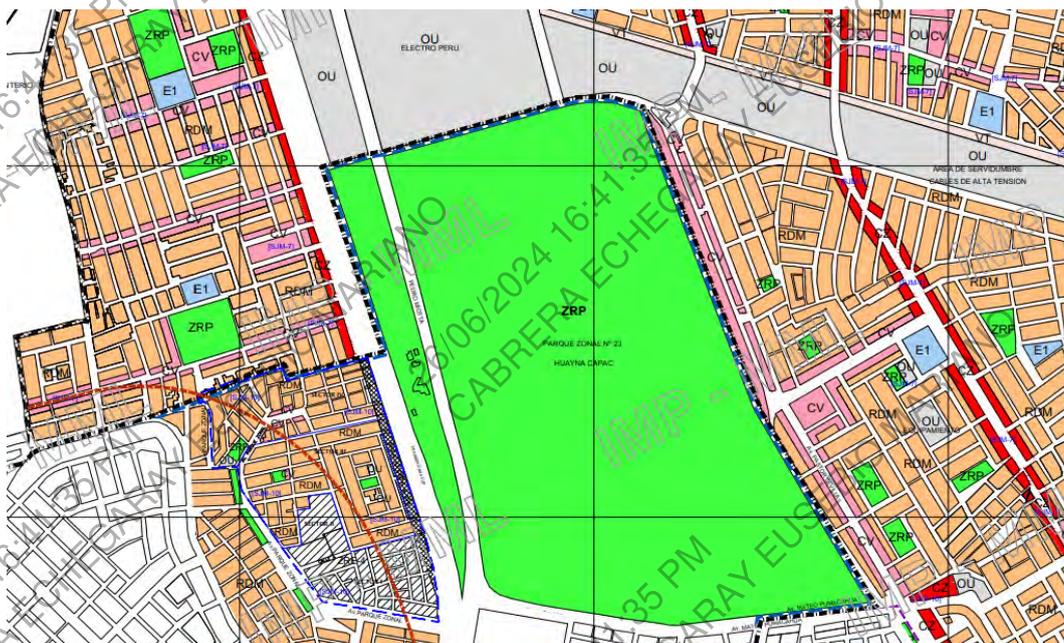
- El predio denominado Parque Zonal N° 23, cuenta con las siguientes subpartidas:

PARTIDA INDEPENDIZADA	CUS	ÁREA (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	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 Rebombear 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".

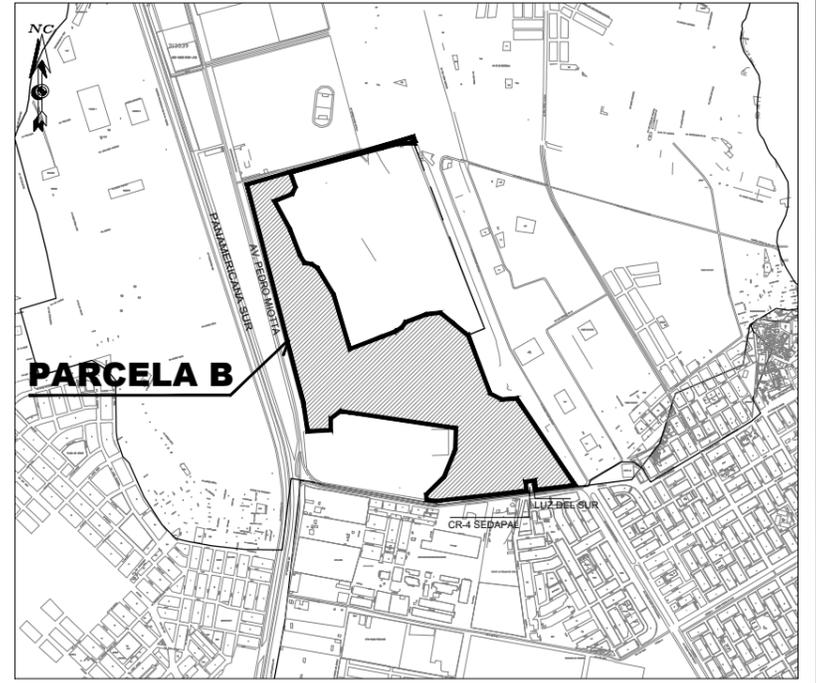
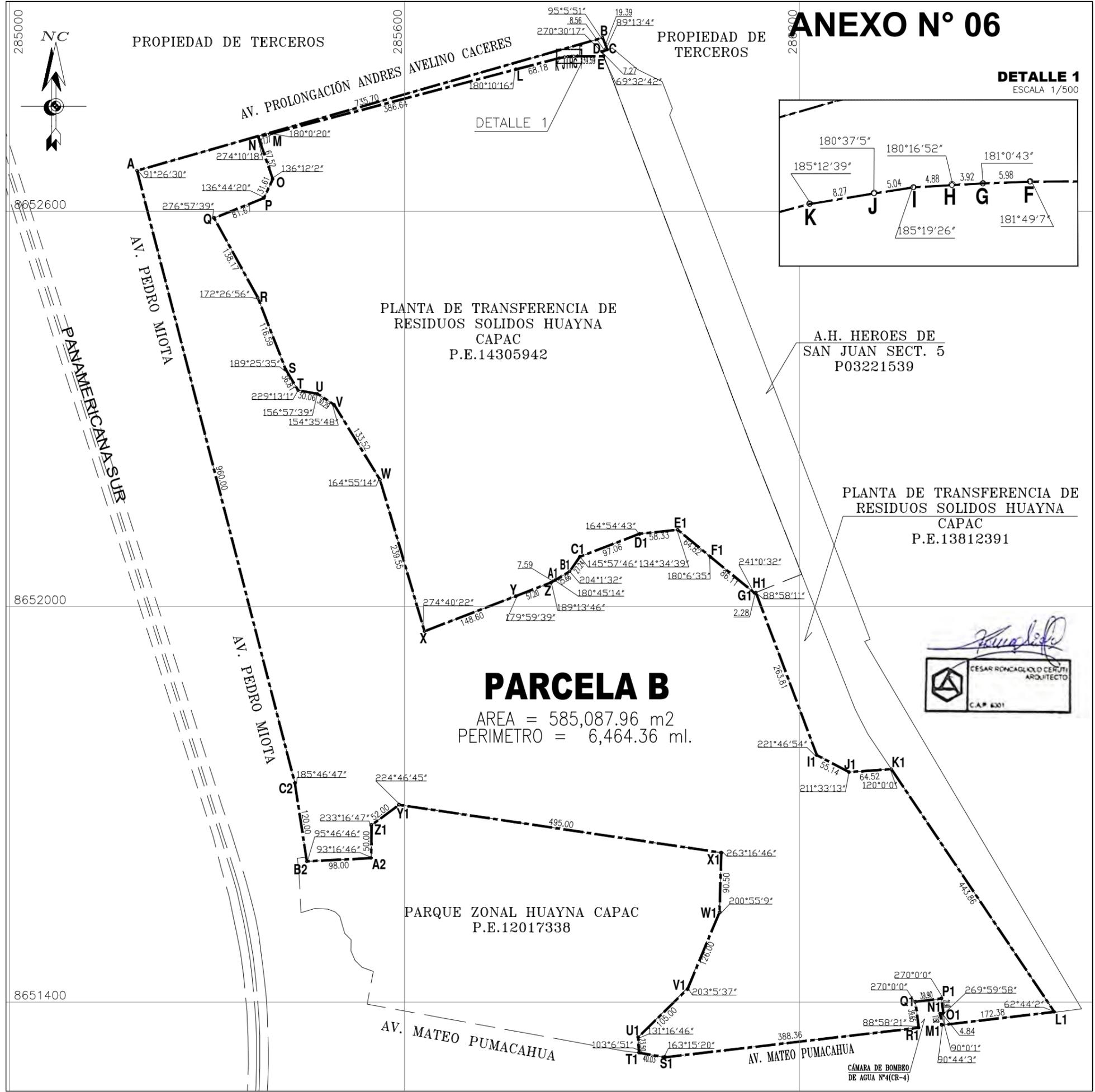
⁵ Artículo 7 del Reglamento de la Ley N° 31199.

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**



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	8652883.6333
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"	285883.1276	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"	285789.2303	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	8652110.7357
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	
		PREДИО: PARCELA B (ÁREA DE INTERÉS)	DEPARTAMENTO : LIMA PROVINCIA : LIMA DISTRITO : SAN JUAN DE MIRAFLORES ESCALA : 1/6,000
PLANO : PERIMÉTRICO y UBICACIÓN		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:

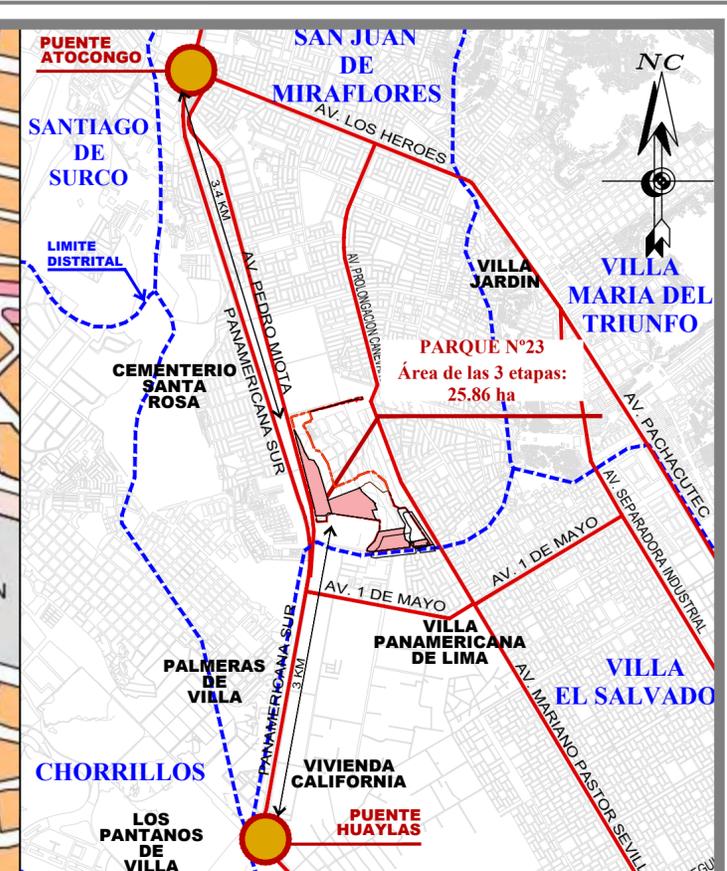
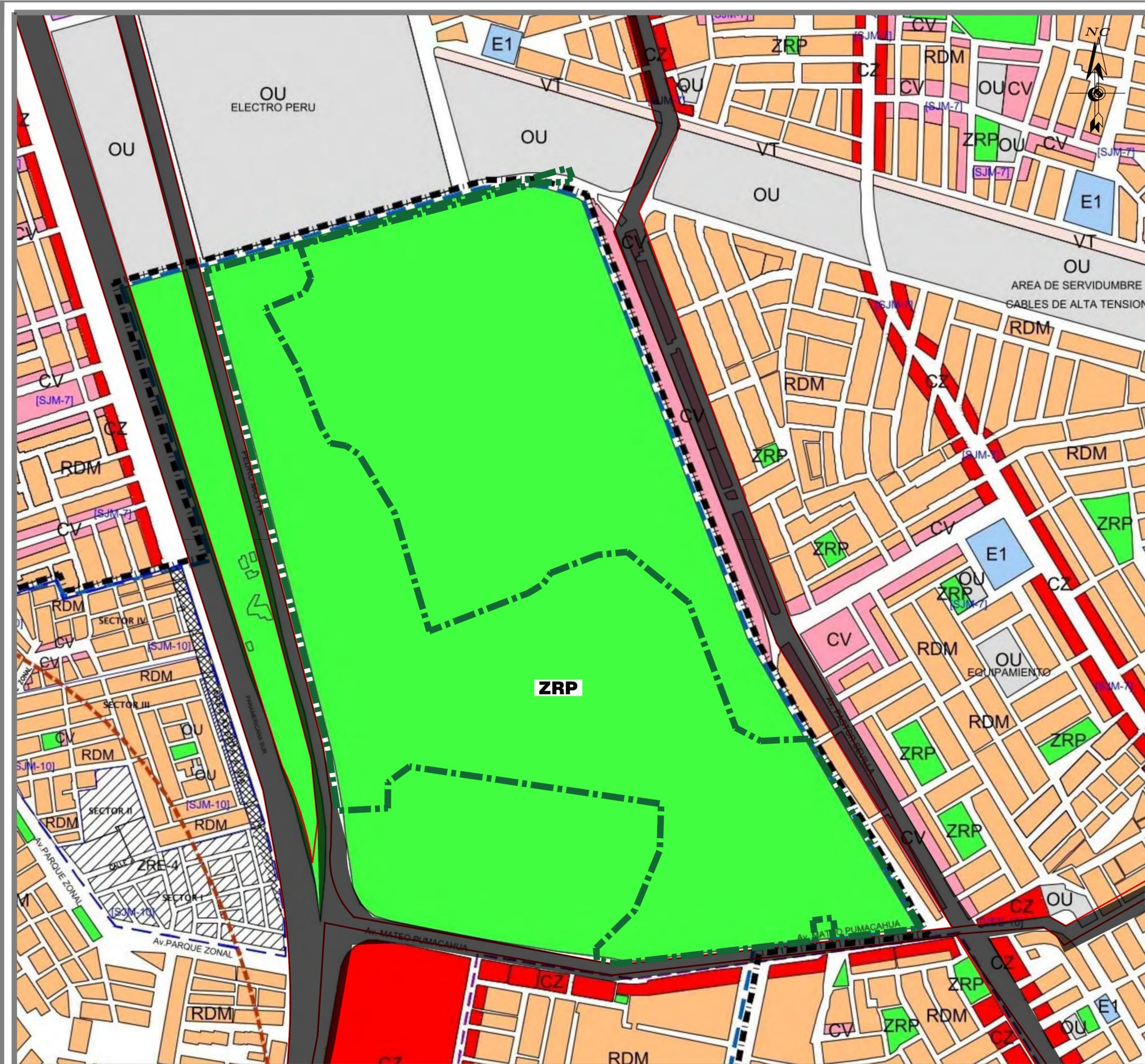
Tiene una extensión total de QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (**585,087.96 m²**).

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





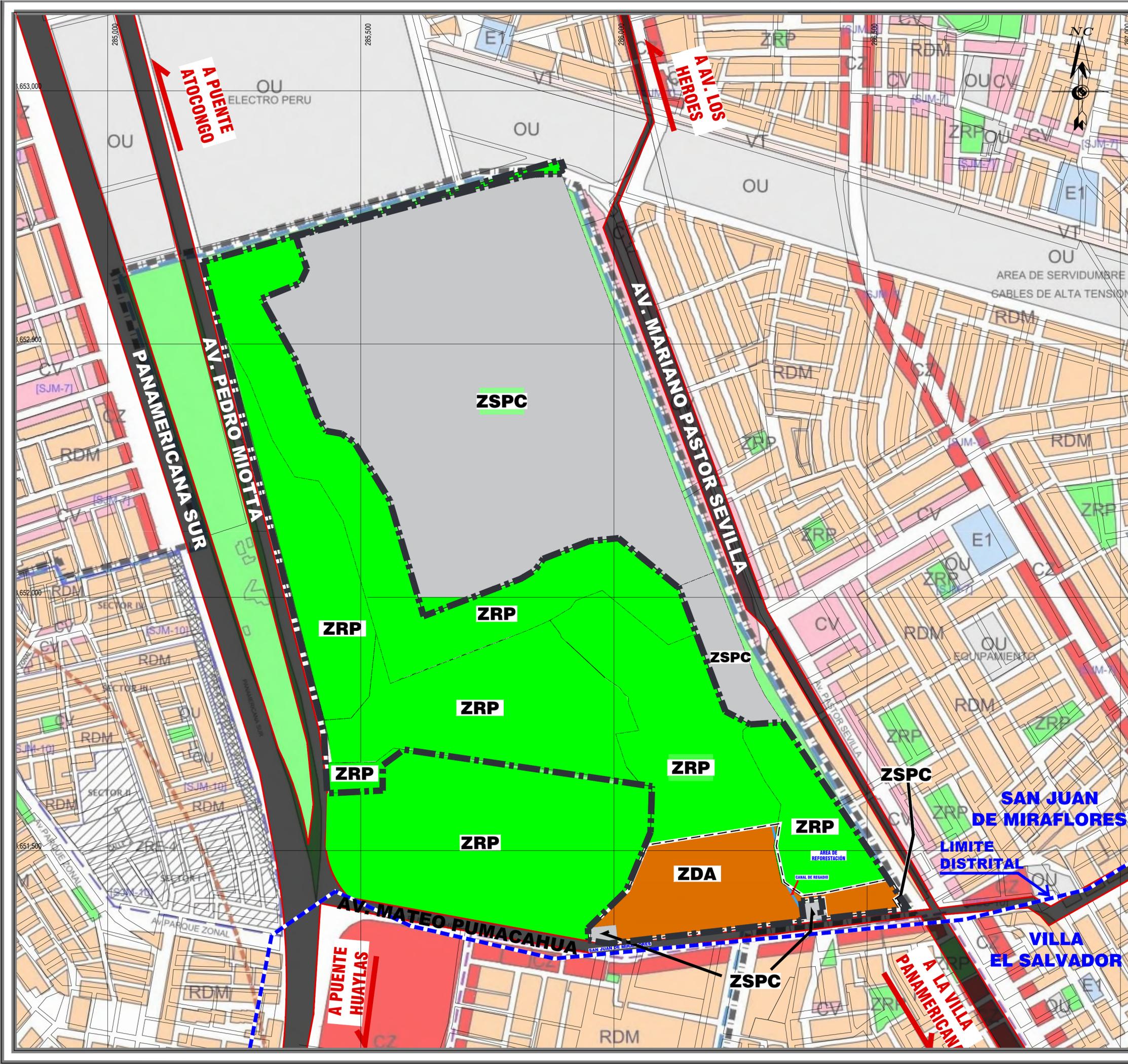
LOCALIZACION
Esc.: 1/50,000

ANEXO N° 07

LEYENDA

-  TERRENO DE PROPIEDAD DEL MVCS
-  ZRP 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

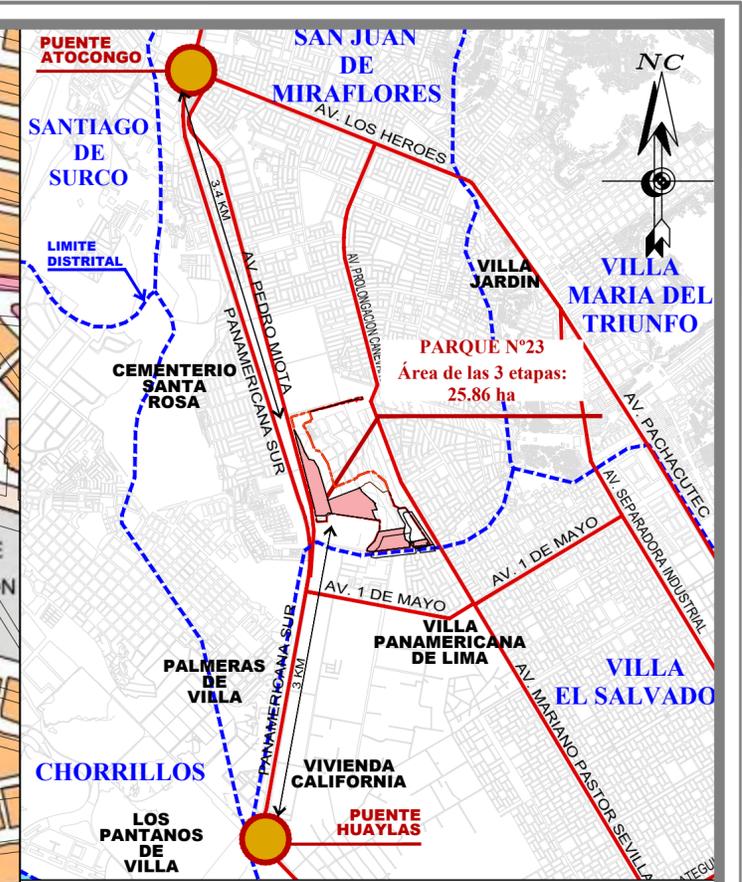
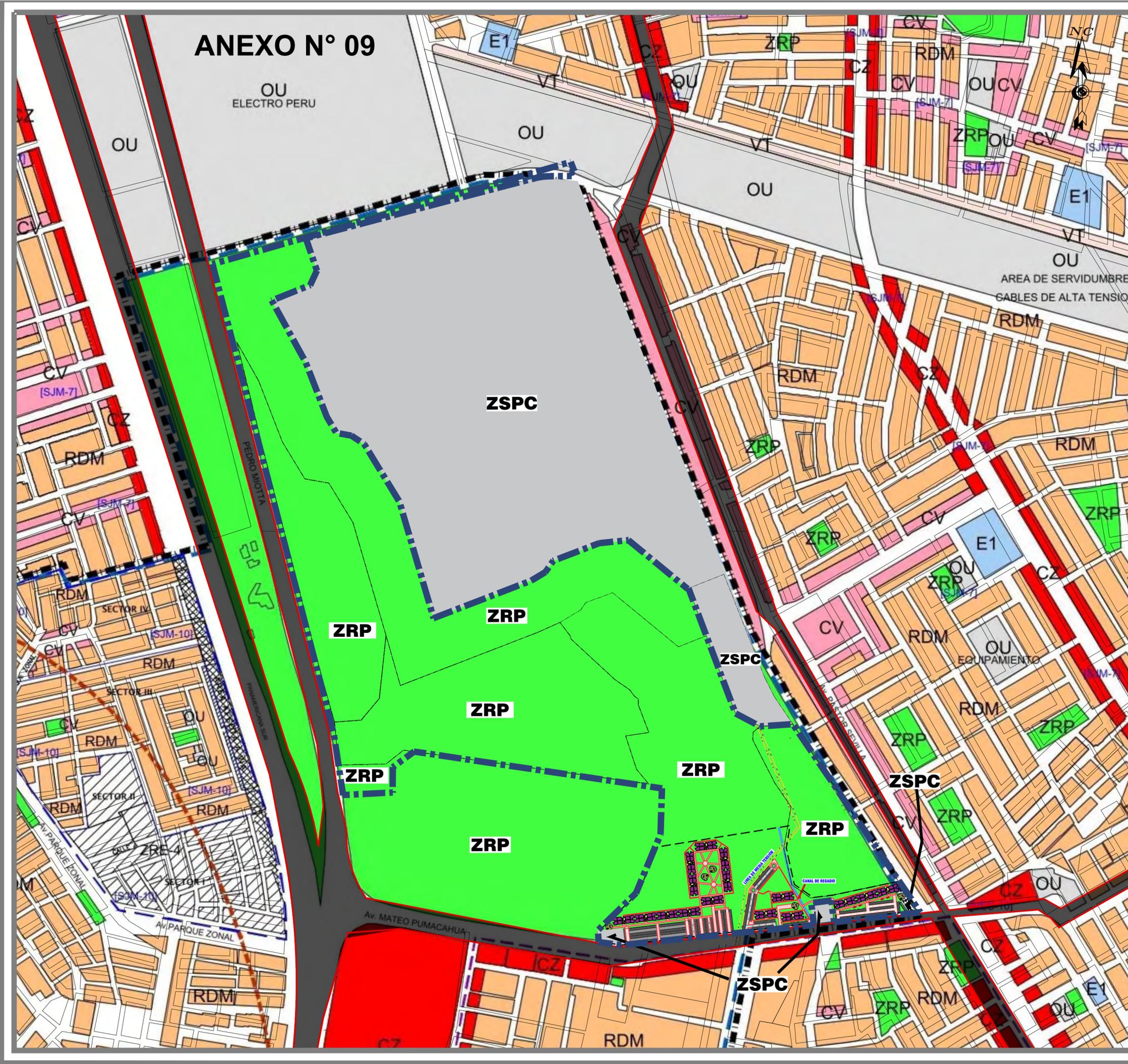
	TERRENO DE PROPIEDAD DEL MVCS
	ZONA URBANA DE DENSIDAD ALTA
	ZONA DE RECREACION PUBLICA
	ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS

- AREA DE AMORTIGUAMIENTO
- REFORESTACION
- PLANTA DE TRATAMIENTO-INSTALACIONES DE SEDAPAL
- PLANTA DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS SOLIDOS
- EDUCACION

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.



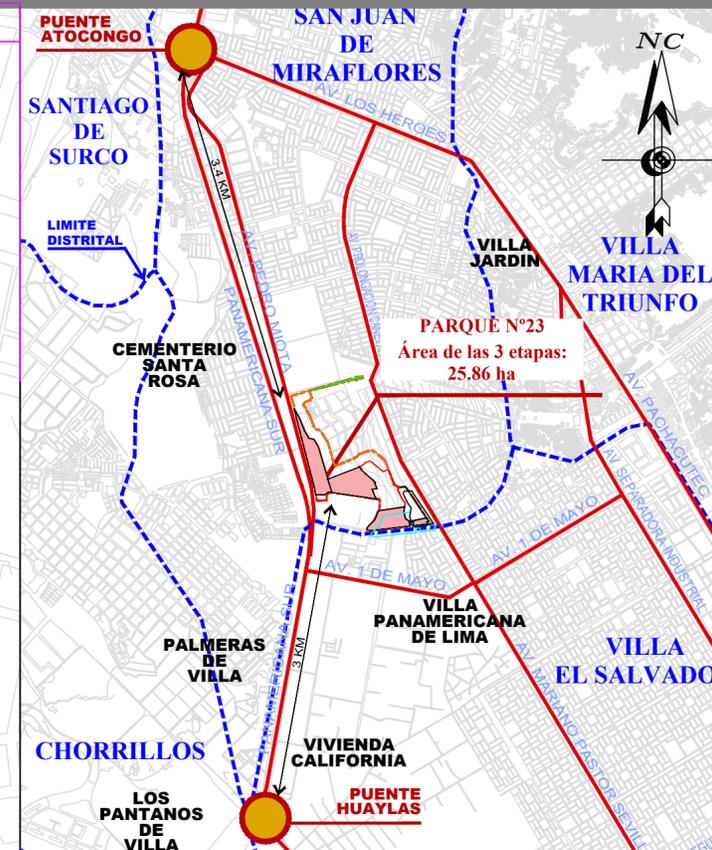
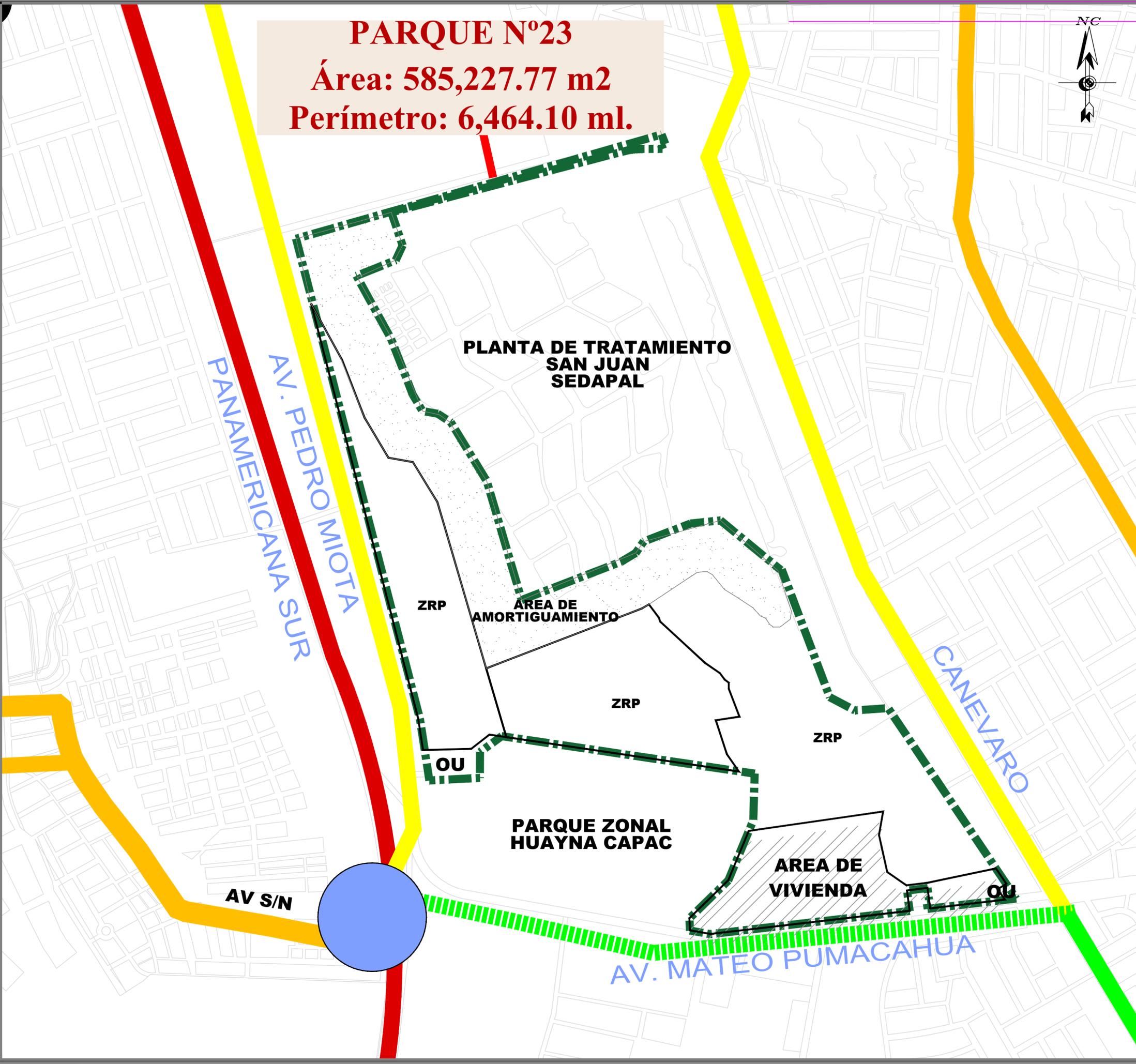
EDIFICIO TIPO A

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	N° DE PLANO: PC-01
ESCALA: 1/5,000	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 (blue hatched)
- OU (blue box): OTROS USOS

PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento		Programa Generación de Suelo Urbano	
PRECIO: 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° 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:

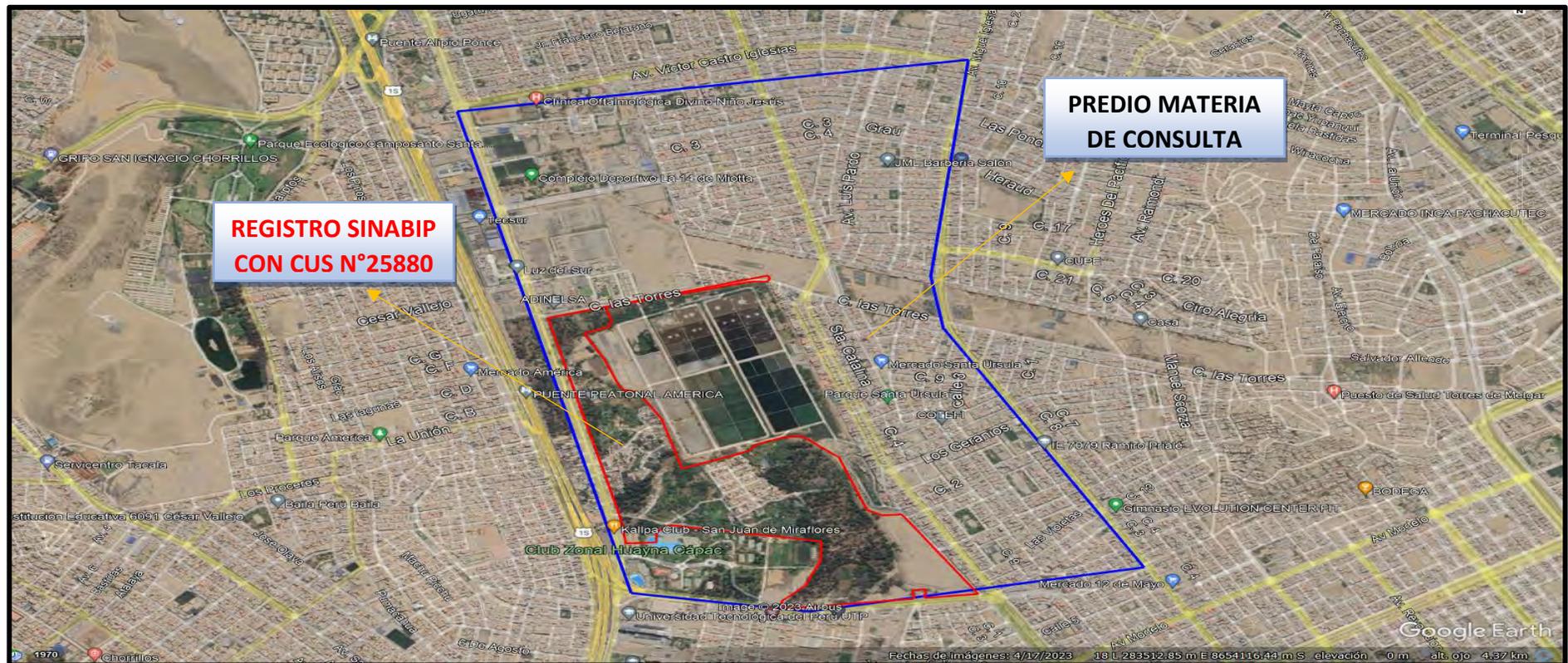
Sobre la competencia de la SBN para absolver consultas:

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>.

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 Geocatastro 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.

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					

The map on the right shows a city grid with various plots highlighted in purple and pink. A blue arrow points to a specific plot labeled "legajo N° 188-2021". The interface includes a search bar, navigation controls, and a sidebar with various tool options.

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.

The screenshot shows the SBN Geocatastro web application interface. The browser address bar displays `catastro.sbn.gov.pe/geosbn/web/app.php/application/sdrc`. The application header includes the SBN logo and navigation options like 'Búsqueda Catastral', 'Búsqueda Judicial', and 'Búsqueda SINABIP'. A search results table is overlaid on the map, showing the following data:

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

The map displays a city grid with various lots outlined in purple and pink. A specific lot is highlighted in pink and labeled 'legajo N° 266-2017'. The map also shows street names and other geographical features.

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.

N° Reg	N° Legajo	Tipo Proceso	Cod. Exp. jut.	SOLIC. Ingreso	Datum
8	SI_00113_2023	P_1192		00113-2023	32718
7	SI_17240_2022	P_1192			32718
8	SI_18207_2022	P_1192			32718

Información extraída con fecha 27-11-2023



MARGESI DE BIENES NACIONALES

Asiento No. 1210
Ministro de

MINISTERIO DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION **000031**

RESOLUCION SUPREMA No. **045-78/VL-4400**

Lima, 16 FEB 1978

MARGESI DE BIENES NACIONALES

Asiento No. 1210

DEPARTAMENTO: LIMA

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo al estudio de "Áreas Recreacionales para Lima Metropolitana", aprobado por Decreto Supremo Nº 032-69-VI de 29 de octubre de 1969, al Parque Zonal Nº 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 Habilitación de este Parque Zonal fue - declarado de necesidad y utilidad pública por disposición - del Decreto Supremo Nº 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;

De acuerdo con lo prescrito en el Artículo 129 Inciso b), del Decreto Ley Nº 18898, con lo informado por la Dirección General de Bienes Nacionales; y

Con la opinión favorable del Director Superior del Ramo;

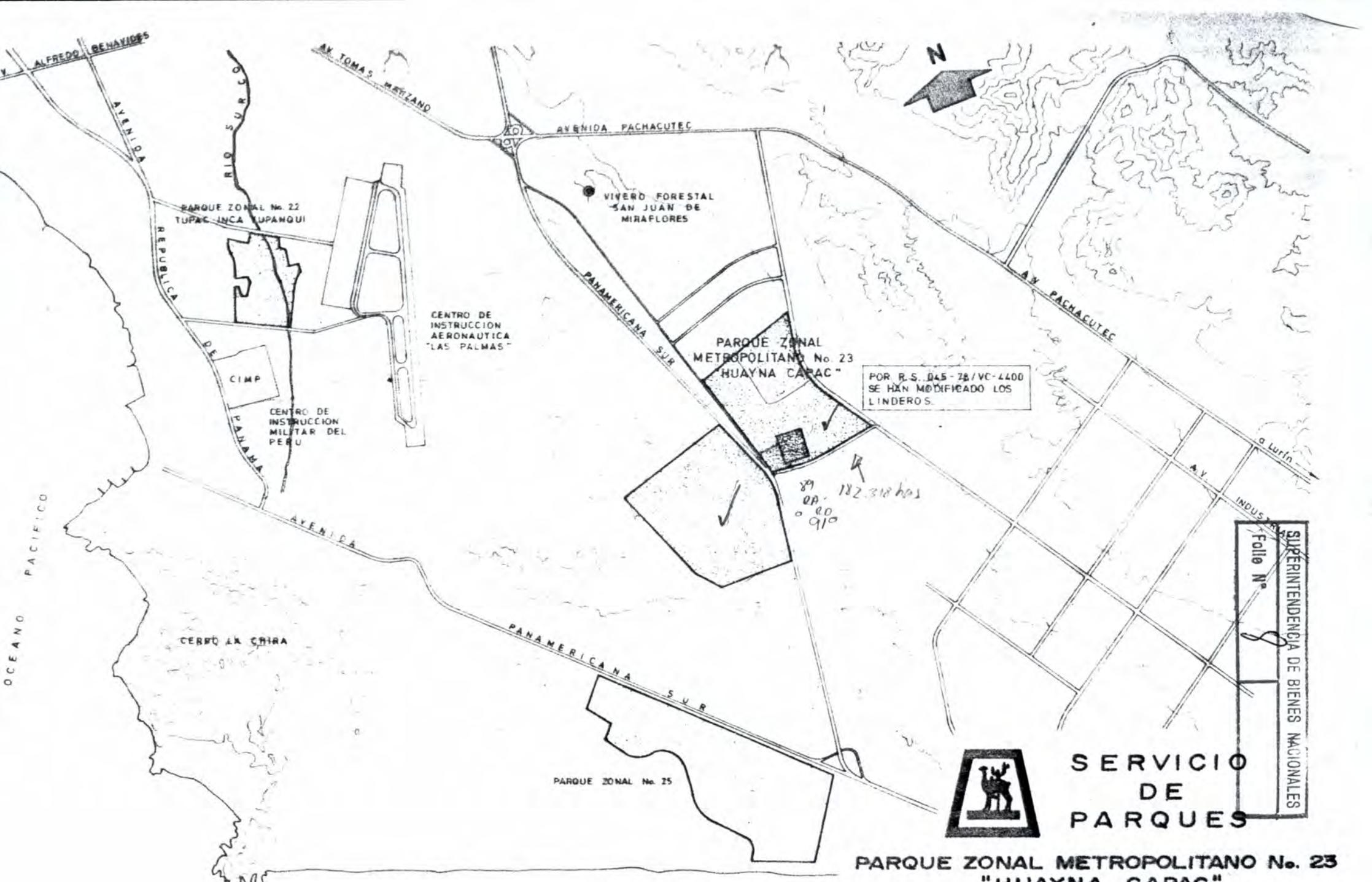
SE RESUELVE:

Adjudicase al Servicio de Parques, los terrenos eriazos de libre disponibilidad del Estado de aproximadamente TRESCIENTOS CINCUENTICINCO HECTAREAS TRES MIL METROS CUADRADOS (355.3 Has.), comprendidas dentro del perímetro del Parque Zonal y Metropolitano Nº 23 "Huayna Cápac", ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, con los linderos y medidas perimétricas que se consignan en el Plano que forma parte del expediente-sustentatorio de la presente Resolución .

Regístrese y comuníquese -

UBRICA OT SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

Contralmirante A.P.
GERONIMO LAMBERA MARAZZI
Ministro de Vivienda y Construcción
EXTE. Nº 045189
EL PERUANO: 5.3.78



POR R.S. 045-78/VC-4400
SE HAN MODIFICADO LOS
LINDEROS.

182.318 has

SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES
Folleto N° 8



SERVICIO
DE
PARQUES

PARQUE ZONAL METROPOLITANO No. 23
"HUAYNA CAPAC"

SAN JUAN DE MIRAFLORES

UBICACION

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