



Carmen de la Legua Reynoso, 03 de noviembre de 2025.

RESOLUCIÓN SUBGERENCIAL N.º 016-2025-SGOYC-GDU/MDCLR

VISTO:

El Expediente N.º 2192-2025 ingresado el 23 de junio 2025 y sus anexos; presentado por, PACIFICO COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS S.A.C., debidamente representado por su apoderado el Sr. Néstor Omar Cano Torero con DNI N.º 41970787 quien solicita la Regularización de Habitación Urbana Ejecutada de Lote Único del terreno con un área bruta de 17, 335.70 m², para Uso Industria Elemental y Liviana "IEL" del inmueble, ubicado en Jr. Víctor Andrés Belaunde N.º 720, inscrito en la Partida Electrónica 70257128 de la Oficina Registral del Callao - SUNARP, ubicado en la jurisdicción del Distrito Carmen de la Legua Reynoso, Departamento del Callao,

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo con el Artículo 194º, numeral 5) del Artículo 195º de nuestra Carta Magna, las Municipalidades Provinciales y Distritales son Órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; y le corresponde planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones y ejecutar los planes y programas correspondientes.

También, el mismo tenor se puede verificar en el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, pero además se agrega que: "La autonomía que la Constitución establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico".

Que, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 79º numeral 3) del acotado cuerpo legal, las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen funciones específicas exclusivas de las Municipalidades Distritales: 3.6 Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: 3.6.1. Habilitaciones Urbanas.

Que, tanto en la Constitución Política del Perú como en la Ley Orgánica de Municipalidades se reconoce la autonomía que ostentan las municipalidades, sin embargo, también se precisa que tal atribución debe llevarse a cabo en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales, y con sujeción al ordenamiento jurídico. Por tanto, esta autonomía no es absoluta, sino que presenta una limitación, lo cual es razonable, pues el nivel de Gobierno Local debe adecuarse a la normativa que pueda emitir el gobierno nacional en ejercicio de sus competencias, así como a las disposiciones comunes de la administración pública.

Que, el numeral 1.7 del artículo IV del Título preliminar y el artículo 42 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, conforme al principio de presunción de veracidad de los documentos y declaraciones juradas, durante un procedimiento administrativo, en esa medida, a todo procedimiento administrativo se presume que los documentos presentados y las declaraciones juradas por los administrados se encuentran conforme a Ley y responden a la verdad de los hechos que ocurren.

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones señala en el Artículo 1º "La presente Ley tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública".

Que, el artículo 2º del T.U.O de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N.º 006-2017 VIVIENDA, el cual establece en su numeral 2.1 lo siguiente "Los procedimientos administrativos regulados en la presente Ley y en el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional.

Por su parte, el numeral 2.1 del artículo 2º del Decreto Supremo N.º 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, señala que los procedimientos administrativos y los requisitos que se desarrollan y señalan respectivamente en la Ley y el Reglamento, son



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARMEN DE LA LEGUA REYNOSO
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y ECONOMICO
SUBGERENCIA DE OBRAS Y CATASTRO

únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. Ninguna norma, directiva, formulario o requerimiento administrativo puede exigir mayores requisitos que los establecidos en la Ley y el Reglamento.

El artículo 30° del Decreto Legislativo N°1426, que modifica la Ley N°29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

Que, el Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, en su Artículo 38° numeral 38.2 establece que la resolución de Regularización que apruebe la Habilitación Urbana, debe considerar también la aprobación de la Recepción de Obras.

Sin embargo, mediante Informe Técnico Legal N° 020-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG de fecha 07/07/2020, el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento se pronuncia respecto a la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas reguladas en la Ley N° 29090 concluyendo lo siguiente: "(...) Para el proceso de regularización de una habilitación urbana ejecutada sin licencia que se vea afectada por el Plan de Desarrollo Urbano con obras de carácter regional o provincial, como es el caso de una vía metropolitana (expresa, arterial o colectora), dichas áreas deben de ser reservadas, hasta que sea adquirida por la entidad ejecutora de las obras, la misma que deberá abonar el justiprecio del valor del terreno reservado, según lo determinado por el Consejo Nacional de Tasaciones.

Las áreas de reserva que se fija para obras viales, no implican una sesión o entrega del área afectada, toda vez que no forman parte de los aportes reglamentarios establecidos en el RNE(...).

Los módulos de vereda, estacionamiento, cercos perimétricos y otras instalaciones ejecutadas por el propietario dentro del área reservada tienen carácter temporal, toda vez que cuando se ejecute la vía metropolitana pasarán a formar parte de la correspondiente sección vial, por lo que se debe tomar las precauciones del caso para que su retiro no afecte el normal desarrollo de la habilitación urbana. En el caso que el área reservada presente sub estaciones eléctricas, postes de alumbrado público y otras instalaciones ejecutadas por empresas prestadoras de servicio, la entidad a cargo de la ejecución de la vía metropolitana deberá gestionar su traslado o adecuación a la sección vial (...)"

Conforme el art. 40.1° del Reglamento de la Ley N°29090, aprobado con D.S N°029-2019-VIVIENDA, el procedimiento administrativo de regularización de habilitaciones urbanas está sujeto a la evaluación y dictamen por parte del delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.

Que, mediante Acta N°01-2025 de fecha 03 de julio de 2025, la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas, dictamina que el expediente N°2192-2025 de Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada de Lote Único, presentado por, PACIFICO COMPAÑÍA DE SEGUROS Y REASEGUROS SAC es CONFORME CON OBSERVACIONES en la primera (1era) revisión, aprobando la Regularización de la Habilitación Urbana Ejecutada presentada, quedando pendiente la culminación de las obras de accesibilidad en el área de afectación vial bajo el amparo de lo citado por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento mediante Informe Técnico Legal N° 020-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG, por lo que deberá establecerse la observación de afectación de vías como CARGA TÉCNICA hasta que sea adquirida por la entidad ejecutora de las obras, por lo que se deja consignado en la resolución de habilitación urbana.

Para el presente caso, se ha aceptado el pago de la redención del déficit de Aportes reglamentarios, por tratarse la presente de una Regularización de Habilitación Urbana, siendo que al haberse verificado que el área resultante del aporte es menor al lote normativo.

Que, con respecto a los Aportes Reglamentarios para el uso industrial según la Norma TH. 030 habilitaciones para Uso Industrial art. 5°, las Habilitaciones de uso Industrial deberán cumplir con el aporte de Habilitación Urbana de acuerdo a: Tipo 2 Parque Zonal 1%, Otros Fines 2%, y conforme los requisitos que refiere el art.40° del reglamento, se solicita la presentación de las Copias legalizadas notarialmente de las minutas y/o copia de los comprobantes del pago por la redención de los aportes reglamentarios que correspondan.

Que, para establecimiento del valor de los aportes, se consideró el promedio del Valor Comercial, estableciendo así el siguiente cuadro por metro cuadrado del terreno, en cumplimiento del Art. N°61 de la



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARMEN DE LA LEGUA REYNOSO
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO y ECONOMICO
SUBGERENCIA DE OBRAS Y CATASTRO

Ley N° 31313-2021, 61.4. la cual cita textualmente (...) "Las cesiones obligatorias de aportes no pueden ser redimidas en dinero con la única excepción de los casos en que las áreas de aporte no alcancen el lote mínimo normativo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones o el Plan de Desarrollo Urbano". En este último caso, la redención en dinero se dará considerando el valor comercial del área, para fines de pago de déficit de aportes, cuyo valor correspondería a S/1473.60/m² (mil cuatrocientos setenta y tres soles con 60 céntimos por metro cuadrado), tal como se detalla en el siguiente cuadro; los mismos que han sido cancelados en la oficina de tesorería de la Municipalidad;

ITEM	APORTES SEGÚN RNE	AREA UTIL APROBADA	% DE APORTE SEGÚN RNE	DEFICIT DE APORTE	VALOR PROMEDIO DE TASACION COMERCIAL (*)	VALOR TOTAL A PAGAR	N° RECIBO DE PAGO	FECHA
1	Parques Zonales	16, 246.68	1%	164.50M2	S/ 242 407.2	727,236.34	15960-2025	04/11/2025
2	Otros Fines		2%	329.01M2	S/ 484 829.14			

En cuanto al pago de la Multa por habilitar sin licencia, mediante Recibo de pago N°02806 de fecha 31 de enero del 2023, emitido por la Subgerencia de Tesorería de la Municipalidad, se cancela el monto de S/. 63 363.69 SOLES, por pago de Multa correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 39° inciso d) del D.S N°029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación.

Estando a lo expuesto y con las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972, en cumplimiento al T.U.O de Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento Nacional de Edificaciones, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones – Ley N°29090 y su Reglamento el Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) aprobada con Ordenanza N°013-2019 y demás normas aplicables.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – APROBAR, la Regularización de Habitación Urbana ejecutada a Nivel de Recepción de Obra del lote único para uso de Industria Elemental y Liviana – IEL (I2), del inmueble ubicado en la Jr. Víctor Andrés Belaunde N°720, Distrito de Carmen de la legua, Provincia del Callao, inscrito en la Partida Electrónica 70257128 de la Oficina Registral del Callao - SUNARP, de conformidad a los argumentos expuestos en la presente resolución; así como APROBAR el Cuadro General de Áreas y el Cuadro de Linderos y Medidas Perimétricas los cuales forman parte de la presente resolución, tal como se detalla a continuación:

CUADRO GENERAL DE AREAS

DESCRIPCION	AREA (M2)
AREA BRUTA TOTAL	17, 335.70M2
AREA UTIL DEL LOTE	16, 246.68 M2
AREA RESERVADA PARA VIAS 1 (CARGA) Av. Enrique Meiggs (28 de julio)	885.40 M2
AREA RESERVADA PARA VIAS 2 (CARGA) Jr. Víctor Andrés Belaunde	203.62 M2

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS

APOTES REGLAMENTARIOS	AREA	PROYECTO	DEFICIT	OBS.
PARQUES ZONALES 1%	164.32M2	0.00 M2	164.32M2	Se redimió en dinero según normativa vigente
OTROS FINES 2%	329.01M2	0.00 M2	329.01M2	



CUADRO DE LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL ÁREA UTIL

LINDERO	MEDIDA AREA BRUTA	COLINDANCIA RESULTANTE (AREA UTIL)	MEDIDA AREA UTIL
FRENTE	138.26 ml	Jr. Víctor Andrés Belaunde con línea de 2 tramos de 74.20 ml y 59.06 ml.(área reservada para vía 2)	133.26 ml
DERECHA	178.00 ml	Con la Av. Enrique Meiggs; con una línea de 4 tramos de 34.36 ml, 53.32 ml, 51.17 ml y 38.11 ml (área reservada para vía 1);	176.96 ml
IZQUIERDA	164.53 ml	Con propiedad del Banco Financiero del Perú SAA; con una línea recta de 163.07 ml	163.07 ml
FONDO	72.47 ml	Con propiedad de terceros; con línea recta de 66.14 ml	66.14 ml

ARTICULO SEGUNDO. – APROBAR los Planos de Ubicación y Localización U-01, Plano de Trazado y Lotización PTL-03, Plano de Alturas de Edificación AE-04, Plano perimétrico y Topográfico PPT-02 y Memoria Descriptiva del predio ubicado en la Jr. Víctor Andrés Belaunde N°720, Distrito de Carmen de la legua, Provincia del Callao, correspondiente a la Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada de Lote Único que obran en el expediente N°2192-2025 en la Subgerencia de Obras y Catastro.

ARTICULO TERCERO. – DISPONER la inscripción registral de la presente resolución en la SUNARP, en el plazo de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificado la presente, el cual será asumido por los titulares registrales: Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros SAC., sufragando los gastos a que hubiere lugar.

ARTÍCULO CUARTO. – DISPONER la inscripción como CARGA en los Registros Públicos la afectación de vías hacia el Jr. Víctor Andrés Belaunde y la Av. Enrique Meiggs lo cual presenta un área total de 1089.02 m² según la especificación del cuadro de linderos y medidas perimétricas del Artículo Primero de la presente, hasta que sea adquirida por la entidad ejecutora de las obras.

ARTÍCULO QUINTO. – ENCARGAR a la Subgerencia de Tecnología de la Información la publicación de la presente resolución en el portal web de la Entidad.

ARTICULO SEXTO. - ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano poner en conocimiento de la Gerencia Municipal y la Municipalidad Provincial del Callao, el contenido de la presente Resolución para los fines que hubiere lugar.

ARTICULO SEPTIMO. - NOTIFICAR al administrado la presente resolución de conformidad al TUO de la Ley 27444, ley de Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CUMPLASE Y ARCHÍVESE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
CARMEN DE LA LEGUA REYNOSO

ARQ. VIVIANA CARMEN ENCALADA HINOJOSA
SUB GERENTE DE OBRAS Y CATASTRO