



FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO
SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA EN
LA URBANIZACIÓN FAMILIAS UNIDAS ALIPIO PONCE, SAN JUAN DE
MIRAFLORES – LIMA, 2022

Línea de investigación:
**Desarrollo urbano-rural, catastro, prevención de riesgos, hidráulica y
geotecnia**

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título Profesional de
Ingeniero Geógrafo

Autor

Principe Rosales, Carlos Armando

Asesora

Aparicio Ilazaca, Roxana Clara Yaquely

ORCID: 0000-0002-8826-4603

Jurado

Rojas León, Gladys

Diaz Villalobos, Carlos Alberto

Gonzales Alarcon, Angelino Oscar

Lima - Perú

2024



SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE HABILITACION URBANA EJECUTADA EN LA URBANIZACION FAMILIAS UNIDAS ALIPIO PONCE SAN JUAN DE MIRAFLORES-LIMA2022

INFORME DE ORIGINALIDAD

23%

INDICE DE SIMILITUD

22%

FUENTES DE INTERNET

8%

PUBLICACIONES

2%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	4%
2	fddocuments.es Fuente de Internet	3%
3	issuu.com Fuente de Internet	1%
4	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	munialtoselvaalegre.gob.pe Fuente de Internet	1%
6	diariooficial.elperuano.pe Fuente de Internet	1%
7	www.coursehero.com Fuente de Internet	1%
8	vsip.info Fuente de Internet	1%



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO
SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA
EN LA URBANIZACIÓN FAMILIAS UNIDAS ALIPIO PONCE, SAN JUAN DE
MIRAFLORES – LIMA, 2022

Línea de investigación:

Desarrollo urbano-rural, catastro, prevención de riesgos, hidráulicos y geotecnia

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional de Ingeniero Geógrafo

Autor:

Principe Rosales, Carlos Armando

Asesora:

Aparicio Ilazaca, Roxana Clara Yaquely

ORCID: 0000-0002-8826-4603

Jurado:

Rojas León, Gladys

Diaz Villalobos, Carlos Alberto

Gonzales Alarcon, Angelino Oscar

Lima-Perú

2024

Dedicatoria

A la memoria de mi madre Gladys, mi tío Jesús y mi abuelo Juan, desde el cielo, a quienes le debo mi formación personal, profesional, perseverancia, así como valores; a mis hijos que son el soporte emocional que impulsan la posibilidad de llegar hasta estas instancias. Siempre estarán en mi corazón y mente, con todas las fuerzas espirituales hasta este momento.

Agradecimiento

Agradezco a mis compañeros y compañeras de la escuela de Ingeniería Geográfica con quienes compartimos aulas, así como a mis amigos y compañeros de trabajo en CAP Inversiones & Construcciones S.A.C. que es la empresa donde laboré, que me ha permitido aprender, mejorar y crecer como profesional. Un agradecimiento especial para mi Asesora Roxana Clara Yaquely Aparicio Ilasaca, por su valiosa orientación. A las autoridades de la Universidad Nacional Federico Villarreal y Escuela de Ingeniería Geográfica, por todo su apoyo y confianza.

ÍNDICE

Resumen	1
Abastrac	2
I. INTRODUCCIÓN	3
1.1. Trayectoria del Autor	3
1.2. Descripción de la empresa.....	4
1.3. Organigrama de la empresa.....	5
1.4. Área y Funciones Desempeñadas.....	6
1.4.1. En el ámbito de campo.....	6
1.4.2. En el ámbito de gabinete.....	6
II. SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA EN LA URBANIZACIÓN FAMILIAS UNIDAS ALIPIO PONCE, SAN JUAN DE MIRAFLORES – LIMA, 2022	7
2.1. Problemática.....	7
2.2. Objetivos	8
2.2.1. Objetivo General	8
2.2.2. Objetivos específicos.....	8
2.3. Antecedentes.....	9
2.3.1 Antecedentes internacionales	9
2.3.2 Antecedentes nacionales	10
2.4. Metodología	12
2.4.1 Etapa preliminar	13
2.4.2 Etapa de desarrollo técnico	18
2.4.3 Etapa de ejecución	41
III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA INSTITUCIÓN	46

IV.	CONCLUSIONES	47
V.	RECOMENDACIONES	48
VI.	REFERENCIAS	49
VII.	ANEXOS	53

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Organigrama de CAP inversiones & construcciones S.A.C.	5
Figura 2. Diagrama de flujos del procedimiento de regularización de Habilitación urbana ejecutada.	12
Figura 3. Cartografía Base del Distrito de San Juan de Miraflores.	14
Figura 4. Cartografía base de COFOPRI del distrito de San Juan de Miraflores.	15
Figura 5. Fotografía de estación total Estación Total TOPCON DS 105.	16
Figura 6. Fotografía de bastón y prisma topográfico.	16
Figura 7. Fotografía de visita de campo 1, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	17
Figura 8. Fotografía de visita de campo 2, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	17
Figura 9. Fotografía de visita de campo 3, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	18
Figura 10. Fotografía de levantamiento de campo 1, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	19
Figura 11. Fotografía de levantamiento de campo 2, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	19
Figura 12. Fotografía de levantamiento de campo 3, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	20
Figura 13. Fotografía de levantamiento de campo 4, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	20
Figura 14. Imagen de levantamiento de información con Dron, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	21
Figura 15. Imagen de partida registral, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	23
Figura 16. Imagen de datos de levantamiento topográfico, Urbanización Familias Unidas	

Alipio Ponce.	24
Figura 17. Imagen de Ortofoto, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	25
Figura 18. Predio matriz ubicado en zonificación Comercio Zonal – CZ, de acuerdo a la ordenanza N°1084-MML, vigente a la fecha.	26
Figura 19. Imagen de la Sección Vial de la Av. Pedro Jose Miotta.	27
Figura 20. Imagen de secciones de vías locales normativo del RNE, aplicables a una habilitación urbana.	28
Figura 21. Imagen de cuadro general distribución de áreas, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	29
Figura 22. Imagen de cuadro de datos técnicos, perímetro de Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	29
Figura 23. Imagen de cuadro de manzana A, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	30
Figura 24. Imagen de cuadro de manzana B, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	30
Figura 25. Imagen de cuadro de manzana C, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	31
Figura 26. Imagen de cuadro de manzana D, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	31
Figura 27. Imagen de cuadro de manzana E, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	32
Figura 28. Imagen de parque N°1, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	32
Figura 29. Imagen de plano de lotización de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce...	34
Figura 30. Imagen de plano perimétrico de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.....	35
Figura 31. Imagen de plano ubicación de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	36
Figura 32. Imagen de plano de alturas de edificación de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	37
Figura 33. Imagen valorización de obras de la urbanización Familias Unidas Alipio Ponce. ...	38

Figura 34. Imagen de valorización de obras de pistas de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	40
Figura 35. Imagen de cálculos de valorización de obras de veredas de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	40
Figura 36. Imagen de flujograma administrativo de procedimiento de regularización de habilitación urbana ejecutada.	43
Figura 37. Imagen de documentos presentados a SUNARP.	44
Figura 38. Imagen de certificado literal donde se evidencia independización de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.	45

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo A. Plano de replanteo de trazado y lotización.....	53
Anexo B. Plano perimétrico	54
Anexo C. Ubicación y localización.....	55

Resumen

El presente informe de suficiencia profesional describe la experiencia del autor en el ejercicio de su profesión como “Supervisor de Campo”, evidenciando la problemática que existe referente a la formalización de predios mediante procesos técnicos y administrativos para lograr la inscripción de la habilitación urbana ejecutada y obtener la independización de lotes. Se plantea como objetivo general Desarrollar el saneamiento físico legal de habilitación urbana ejecutada en la “Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce”, San Juan de Miraflores – Lima, 2022. Metodológicamente se planteó tres etapas las mismas que son etapa preliminar, etapa de desarrollo técnico y etapa de ejecución. Este informe desarrolla la descripción del proceso técnico y administrativo para obtener la independización de lotes, mediante el procedimiento normativo denominado regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas, la misma que permite lograr el saneamiento físico legal de la propiedad inmueble matriz que se encuentran inscritos como rústicos y están consolidados físicamente con obras de infraestructura y servicios; siendo que, actualmente continúa la problemática por falta de conocimiento de este proceso. Mediante la ley N°29090, sus modificatorias y el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N°011-2017-VIVIENDA, se busca realizar procesos técnicos y administrativos para la obtención del saneamiento físico legal y en consecuencia la independización los lotes conformantes de la urbanización, en el registro de propiedad inmueble de la SUNARP. Se Concluye el presente informe con la elaboración de los documentos técnicos y la descripción del proceso de inscripción e independización de los lotes.

Palabras clave: habilitación urbana ejecutada, saneamiento físico Legal, Independización de Lotes.

Abstract

This professional sufficiency report describes the author's experience in the exercise of his profession as a "Field Supervisor", evidencing the problems that exist regarding the formalization of properties through technical and administrative processes to achieve the registration of the executed urban development and obtain the independence of lots. The general objective is to develop the legal physical sanitation of the urban development executed in the "Familias Unidas Alipio Ponce Urbanization", San Juan de Miraflores - Lima, 2022. Methodologically, three stages were proposed, which are the preliminary stage, the technical development stage and the execution stage. This report develops the description of the technical and administrative process to obtain the independence of lots, through the normative procedure called regularization of executed urban developments, which allows achieving the legal physical sanitation of the parent real estate property that is registered as rural and is physically consolidated with infrastructure and services works; currently, the problem continues due to lack of knowledge of this process. Through Law No. 29090, its amendments and the Regulation approved by Supreme Decree No. 011-2017-VIVIENDA, the aim is to carry out technical and administrative processes to obtain physical and legal sanitation and, consequently, the independence of the lots that make up the urbanization, in the SUNARP real estate property registry. This report concludes with the preparation of the technical documents and the description of the registration and independence process of the lots.

Keywords: executed urban development, physical and legal sanitation, independence of lots.

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Trayectoria del Autor

Bachiller en Ingeniería Geográfica de la Universidad Nacional Federico Villarreal, con más de tres años de experiencia en instituciones públicas y privadas, con conocimientos en catastro rural y urbano, fiscalización tributaria, Sistemas de Información Geográfica, Levantamiento de Información en Campo, Saneamiento de Propiedad inmueble, Gestión Pública y manejo de programas computacionales Autocad y otros.

Trabajé en la empresa CAP Inversiones & Construcciones S.A.C. desde marzo del año 2020 hasta diciembre del año 2022, ocupé el cargo de Supervisor de Campo, realizando inspecciones, control de calidad, validación de expedientes de saneamiento de propiedad inmueble sobre predios urbanos y rurales. Asimismo, desde octubre del año 2019 a febrero del año 2020, trabajé como supervisor de obras, en la Subgerencia de Obras Públicas de la Municipalidad de Santiago de Surco, realizando supervisión en la ejecución de obras de pavimentación. Por otro lado, desde octubre del año 2013 hasta febrero del año 2014 laboré como responsable del área técnica de la División de Obras Privadas y Certificaciones en la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de San Antonio de Huarocharí, evaluando y aprobando expedientes de habilitación urbana, visación de planos para servicios básicos y otros procedimientos administrativos.

Desarrollé labores en la empresa CAP Inversiones & Construcciones S.A.C. desde enero del año 2012 hasta setiembre del año 2013, como supervisor de campo y técnico de Campo respectivamente, realizando inspecciones de campo, control de calidad, validación de expedientes de saneamiento de propiedades sobre predios urbanos y rurales. Además, desde abril hasta diciembre del año 2011 laboré como responsable del área técnica de la División de gestión del

territorio, en la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio, Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de San Juan de Miraflores; evaluando y aprobando expedientes de habilitación urbana, visación de planos para servicios básicos y otros procedimientos administrativos.

1.2. Descripción de la empresa

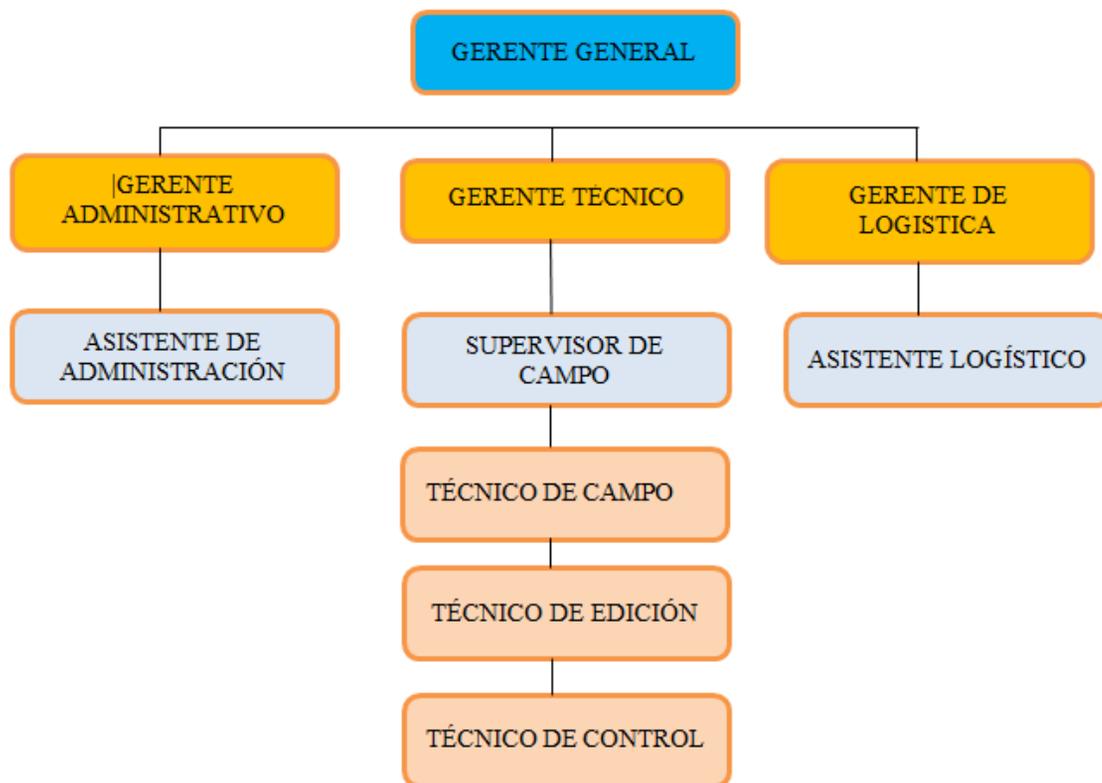
CAP Inversiones & Construcciones S.A.C., es una persona jurídica especializada en actividades del rubro inmobiliario y de saneamiento de propiedades, desarrollando actividades en diferentes ámbitos y gobiernos locales, la cual fue constituida en el año 2009, registrándose en el Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP. La misión de esta persona jurídica es elaborar proyectos y ejecutar obras del rubro inmobiliario como el procedimiento de habilitación urbana y luego lograr su aprobación municipal, posteriormente para ser presentado a la SUNARP para su inscripción logrando finalmente la independización de los lotes. En resumen, se logra desarrollar un servicio óptimo con personal de alta calidad en proyectos de habilitación urbana. Por otro lado, la empresa tiene como misión promover relaciones de alta confiabilidad con clientes por medio de servicios de ingeniería y construcción realizados de manera óptima. Además, plantea la visión de consolidación empresarial logrando liderar en el mercado nacional e internacional con la ejecución de proyectos de ingeniería y construcción.

1.3. Organigrama de la empresa

CAP Inversiones & Construcciones S.A.C., es una empresa que está conformado por: Gerente general cuya función es direccionar y supervisar todas las divisiones de la empresa para realizar la toma de decisiones; asimismo, propone lineamientos y normas internas. Según Cueto y Paucar (2022), quienes señalan que una gerencia general es la encargada de la ejecución de puntos acordados por el directorio, siendo el gerente general el que representa legalmente y a su vez, administrativamente es la máxima autoridad. Además, el gerente administrativo, se encarga de la conducir y gestionar los aspectos administrativos y financieros de la empresa.

Figura 1

Organigrama de CAP inversiones & construcciones S.A.C.



Nota: El presente organigrama describe la distribución administrativa de la empresa CAP Inversiones & Construcciones S.A.C.

1.4. Área y Funciones Desempeñadas

Supervisor de campo de empresa CAP inversiones & construcciones S.A. C.

Área: Gerencia técnica.

1.4.1. En el ámbito de Campo

- Identificación de predios, toma de datos; así como tomas fotográficas.
- Levantamiento de Información de campo, tales como límite de la urbanización y de los lotes, sus construcciones y componentes urbanos utilizando equipos topográficos como estación total.

1.4.2. En el ámbito de Gabinete

- verificación de la Información generada en Campo.
- Comparación de la Información de campo con otras Bases Cartográficas.
- Edición de información de campo.
- Elaboración del plano de Ubicación y localización de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.
- Elaboración del plano Perimétrico de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.
- Elaboración del plano de Trazado y Lotización de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.
- Elaboración del plano de Catastral de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.
- Elaboración de la Memoria Descriptiva de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.
- Edición y Conversión de los mapas en AUTOCAD a diversos formatos.

**II. SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE HABILITACIÓN URBANA
EJECUTADA EN LA URBANIZACIÓN FAMILIAS UNIDAS ALIPIO
PONCE, SAN JUAN DE MIRAFLORES – LIMA, 2022**

2.1 Problemática

En el Perú actualmente existe una gran demanda de viviendas urbanas, debido al incremento poblacional, acentuándose por los escasos proyectos urbanísticos promovidos por los gobiernos de turno; donde, unos de los casos de ocupación son los terrenos denominadas como islas rústicas, siendo la características más resaltante la existencia de accionistas y asociados que adquieren el terreno matriz, para luego proceder al saneamiento físico-legal y lograr la independización de cada uno de los lotes conformantes.

En Lima Metropolitana existe la necesidad imperiosa de obtener terrenos urbanos con fines de vivienda, producto del incremento desmedido de la población, no tomando en cuenta la calidad del predio para su adquisición, conformándose a una posesión efectiva sin la formalización correspondiente, limitándose al acceso de los beneficios individuales del predio independizado, siendo esta, la problemática de aquellos propietarios con porcentaje de acciones de un predio rústico matriz.

La ley 29090 en su artículo 3° señala que habilitación urbana es el proceso de convertir un predio rústico en urbano, a través de la ejecución de obras, los cuales deberán ser realizados por los propietarios. Asimismo, de acuerdo al artículo 34° del Decreto Supremo N°011-2017-VIVIENDA, donde se establece que las habilitaciones urbanas que fueron ejecutadas sin contar con autorización respectiva, pueden dar inicio al procedimiento de regularización, debiendo contar con construcciones y obras de infraestructura de agua potable y alcantarillado; así como de energía eléctrica y alumbrado público, con grado de consolidación al 90%.

El presente informe está focalizado en la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, donde no contaban con aprobación de habilitación urbana; sin embargo, contaba con una consolidación de lotes con uso de vivienda y obras de infraestructuras de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

2.2 Objetivos

2.2.1 Objetivo General

Desarrollar el Saneamiento físico legal de habilitación urbana ejecutada en la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce, San Juan de Miraflores – Lima, 2022.

2.2.2 Objetivos específicos

- Realizar el diagnóstico técnico para el saneamiento físico legal de habilitación urbana ejecutada en la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce, San Juan de Miraflores – Lima, 2022.
- Elaborar los documentos técnicos para lograr la aprobación del Saneamiento físico legal de habilitación urbana ejecutada en la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce, San Juan de Miraflores – Lima, 2022.
- Realizar el proceso de inscripción e independización de los lotes de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce, San Juan de Miraflores-Lima-2022.

2.3 Antecedentes

2.3.1 Antecedentes internacionales:

Morocho (2024), de acuerdo a su tesis de maestría, establece como objetivo general realizar un análisis situacional de la actualidad de procedimientos utilizados por Gobiernos Autónomos Descentralizados en la jurisdicción de la provincia de Los Rios, Ecuador; en la etapa de diseño y aprobación de urbanizaciones, que permitan la identificación de zonas requieren mejoras, contraste con la normatividad vigente y sus impactos en la eficiencia en las autorizaciones de construcción. El presente trabajo utiliza un enfoque metodológico mixto que considera aspectos cuantitativos y cualitativos; el tipo de investigación utilizado es el descriptivo exploratorio. Asimismo, en esta investigación, fue utilizado el método deductivo, la técnica utilizada es la encuesta; además, se trabajó en base a una muestra de 33 sujetos especialistas en arquitectura, ingeniería civil y otros ligados con la construcción y al diseño urbanístico. De acuerdo a los resultados obtenidos se recomienda la implementación de guías de procedimientos para diseñar las futuras zonas urbanas, siempre y cuando no existen; aunque de existir, es necesario mayor difusión. Concluye, señalando que se requiere de manera urgente la estandarización de procedimientos administrativos para diseñar las urbanizaciones en los gobiernos autónomos, que permitan evitar las construcciones desorganizadas, incumplir la normatividad vigente y mejorar la eficiencia en la obtención de autorizaciones.

Llantén (2017), en su tesis de maestría, establece como objetivo identificar exploratoriamente los atributos internos de la vivienda y el valor de importancia atribuida por usuarios con la finalidad de elegir un inmueble y sus atribuciones. La investigación presenta un enfoque cualitativo exploratorio y la metodología utilizada se compone de una primera etapa que consiste en revisión de bibliografía especializada y temática; seguido de una segunda etapa,

considera las entrevistas a experimentados y diversos usuarios de viviendas habitacionales; además, presenta un muestreo intencional y no probabilístico, la muestra estaba conformada por 12 sujetos encuestados, de los cuales fueron seis expertos y seis usuarios. El estudio tiene como resultado que las demandas de viviendas tienen incidencia en el nivel de ingreso, así como, en la cantidad de integrantes de cada familia y las edades de estos. Asimismo, concluye que en Santiago de Chile la oferta en el rubro inmobiliario no ha logrado cumplir las expectativas de los usuarios, porque las viviendas no representan los atributos demandados.

2.3.2 Antecedentes nacionales

Tello y Tomas (2023), de acuerdo a su investigación, proponen como objetivo general a elaborar una habilitación urbana, para lograr la mejora del desarrollo urbano del AA.HH. 6 de octubre en Manchay – Coronel Portillo – Ucayali 2018. Metodológicamente el tipo de investigación es aplicada, presenta el nivel de investigación descriptiva, su diseño es cuantitativo; asimismo, tiene al diseño de investigación no experimental; por otro lado, la técnica utilizada es la observación y el instrumento es el cuestionario. El primer resultado obtenido es que el 100% de los encuestados considera que el asentamiento humano requiere mejorar y ordenar; el segundo resultado señala que el 91% de los encuestados considera que el ordenamiento de las vías es necesario; además, el tercer resultado indica que el 100% considera que se requiere un centro de salud en la localidad. Concluye su investigación señalando que es necesario considerar la propuesta de realizar la habilitación urbana en la localidad para lograr el crecimiento urbanístico, para optimizar el entorno urbanístico referente a la zonificación, sistema vial urbano y equipamientos.

Lliuya (2021), en su informe de suficiencia profesional, establece como objetivo general ejecutar la habilitación urbana Sector 1 etapa II Hualcara, provincia Cañete-Lima. La Metodología utilizada es descriptiva, porque realiza la descripción de los procesos constructivos de una

habilitación urbana; presupuesto utilizado y la programación valorizada de la obra. Como resultado describe la ejecución de la habilitación urbana estableciendo el posicionamiento a través de las coordenadas del proyecto, las medidas y colindancias, la factibilidad financiera, así como el presupuesto de obra. Concluye que realizar una planificación adecuada del proyecto de habilitación urbana, permitió una ejecución y monitoreo adecuado donde el desarrollo de proyectos de habilitación urbana tiene incidencia en el crecimiento como país, generando favorables condiciones económicas y sociales, enmarcándose en los objetivos empresariales.

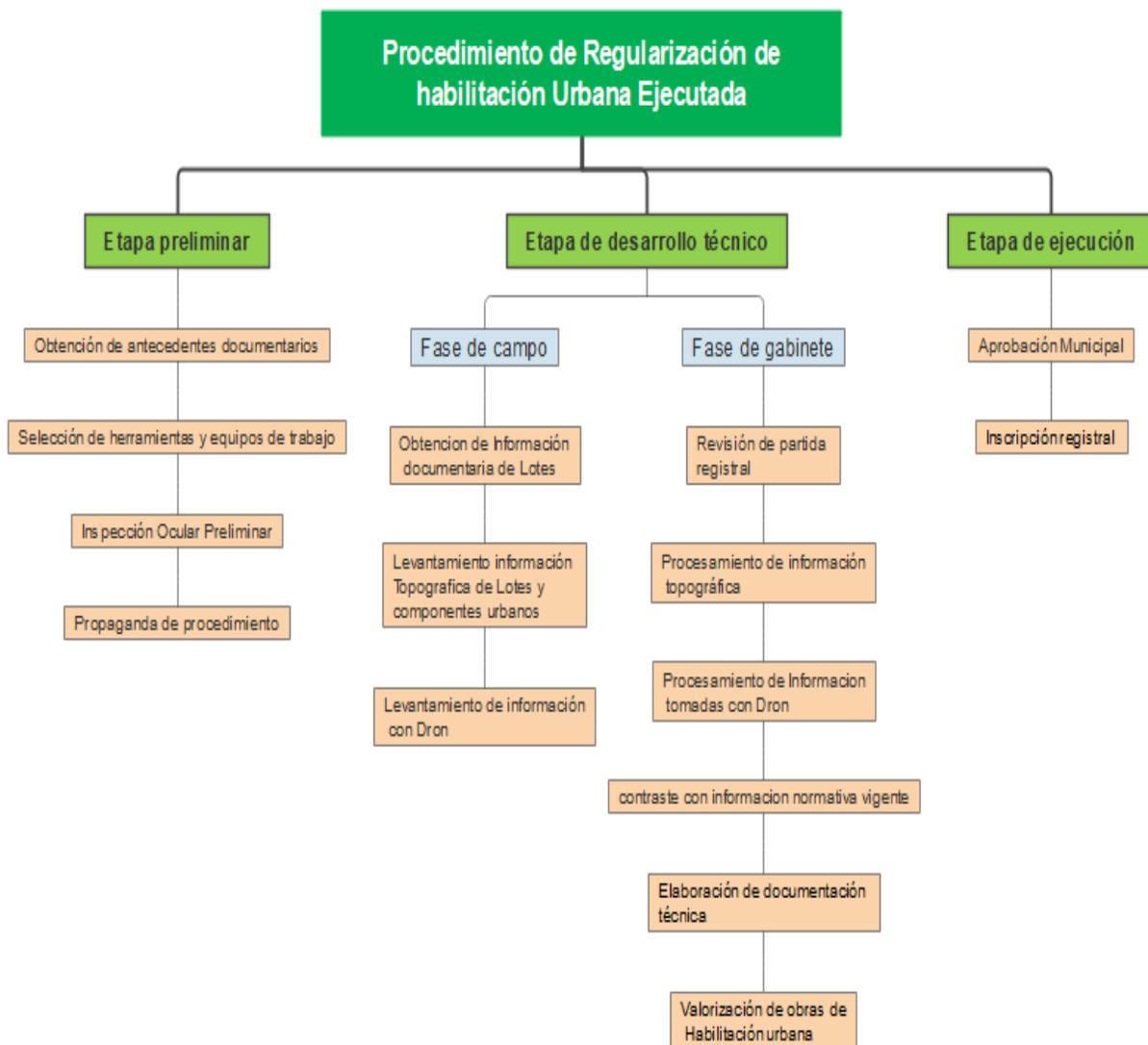
Asimismo, Olivares (2017), en su trabajo de investigación, establece como objetivo conocer el procedimiento de habilitación urbana de oficio y la influencia en la propiedad privada mediante su regularización en el distrito de Carabayllo. Se aplica la metodología con enfoque de investigación cualitativo, se utilizó la técnica que es la entrevista; plantea como conclusión que se logra seguridad jurídica luego de obtener una propiedad independizada con la inscripción registral en SUNARP.

2.4 Metodología

Para el realizar el presente informe, la empresa CAP Inversiones & Construcciones S.A.C. planteó una metodología, la misma que se divide en etapas como se logra ver en la figura 2. Con el fin de mantener un orden específico de acuerdo a las etapas siguientes:

Figura 2

Diagrama de flujos del procedimiento de regularización de Habilitación urbana ejecutada



2.4.1 Etapa Preliminar

La presente etapa busca anticiparse con la obtención de información de la zona de estudio, que permita contrastar con la información de la etapa de desarrollo, esta etapa presenta el siguiente orden:

2.4.1.1. Obtención de antecedentes documentarios. En esta sección se busca obtener información del área de estudio, existente en diversas entidades, tal es el caso de cartografía base de la municipalidad de San Juan de Miraflores, COFOPRI, SUNARP, Municipalidad Metropolitana de Lima; además, información que facilitan los ocupantes de la habilitación urbana denominada urbanización Familias unidas Alipio Ponce, tales como documentos técnicos antiguos que se van a considerar para iniciar el trabajo.

Figura 3

Cartografía Base del Distrito de San Juan de Miraflores

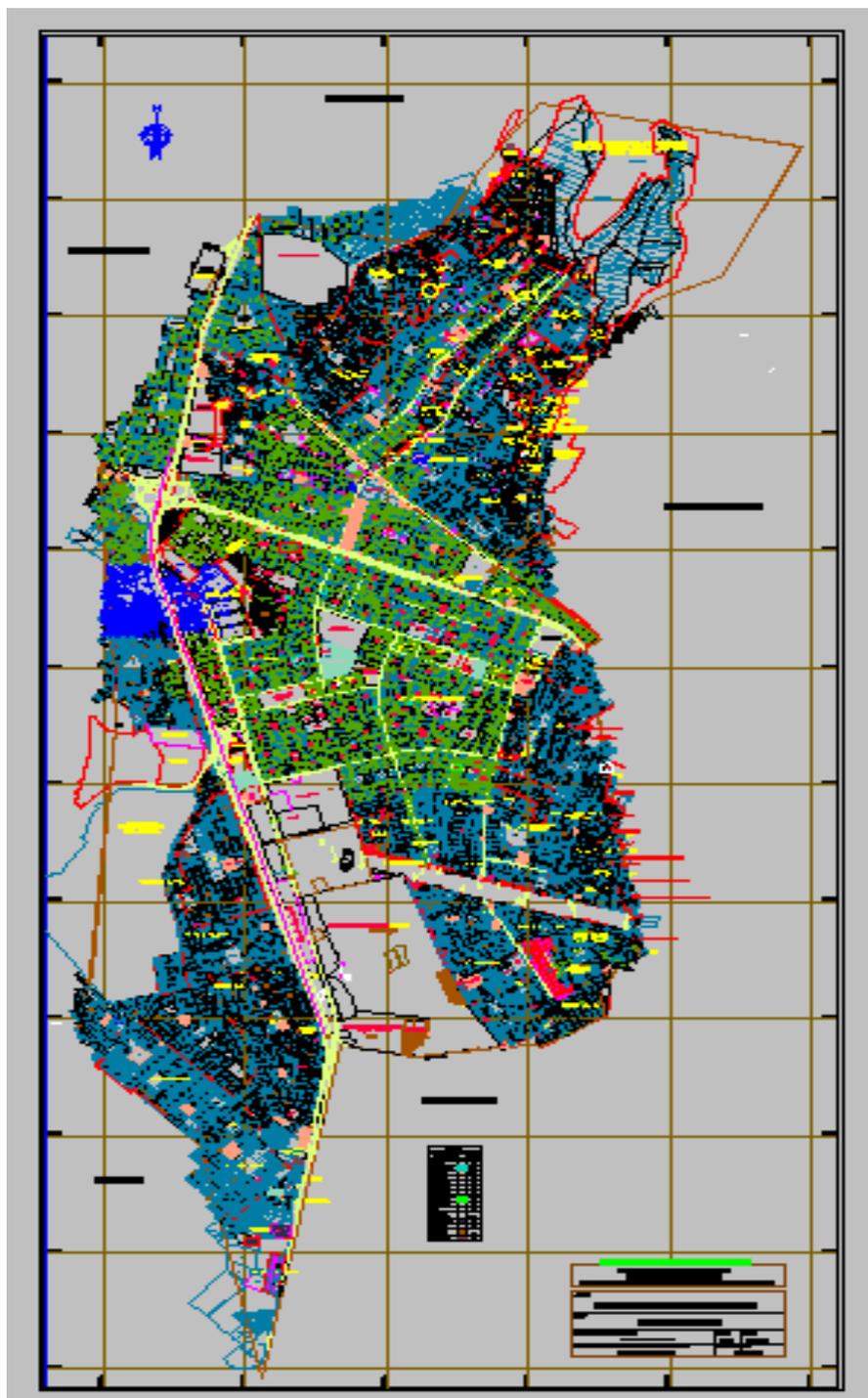
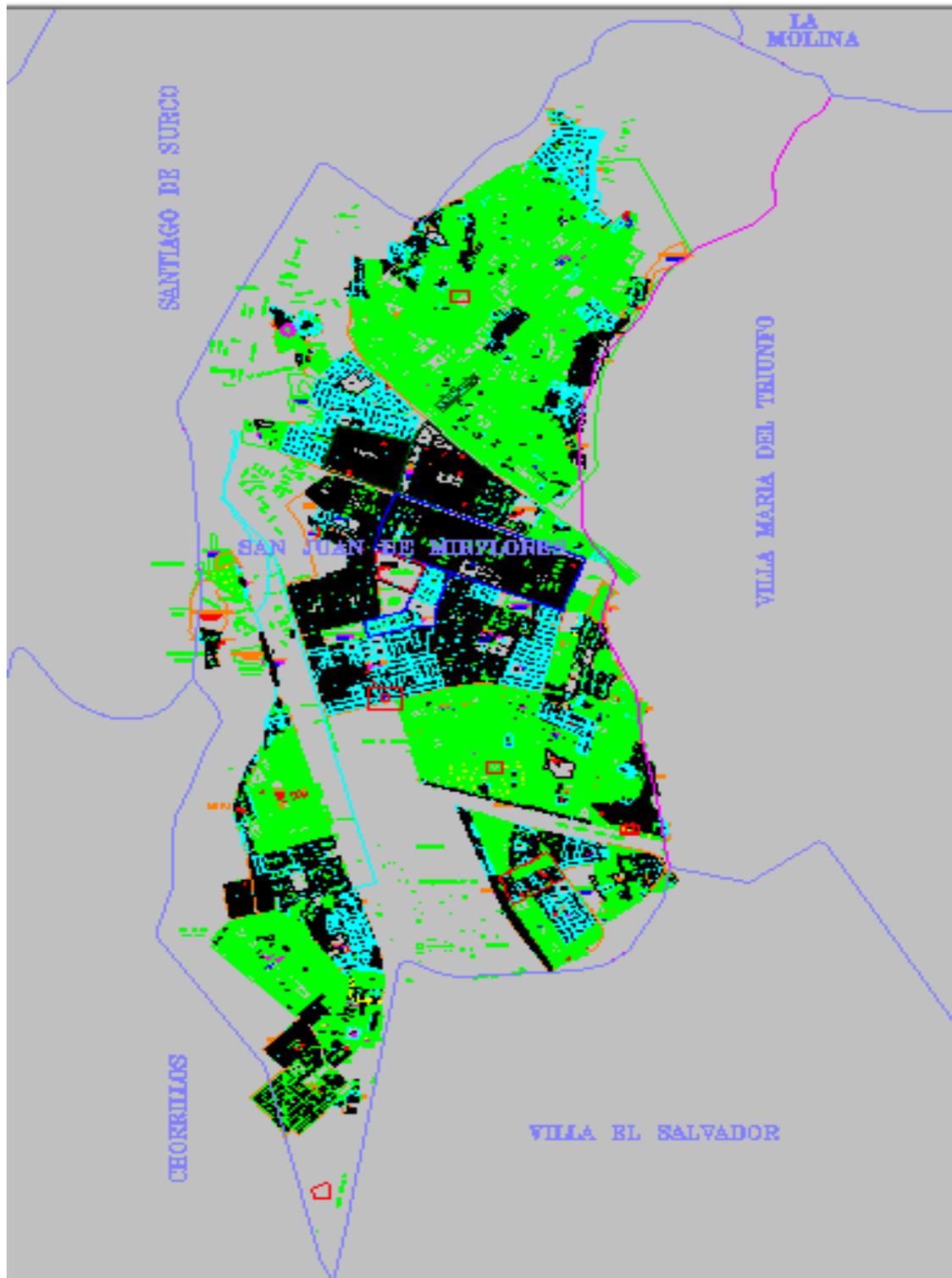


Figura 4

Cartografía base de COFOPRI del distrito de San Juan de Miraflores



2.4.1.2. Selección de herramientas y equipos de trabajo. En esta sección se realiza la selección de herramientas tales como picos, lampa, picota, comba, estacas para estaciones y delimitación de lotes; así como los equipos que permitirán realizar la toma de medidas tales como wincha electrónica, *Estación Total TOPCON DS 105* con todos sus componentes y accesorios que pertenecen a la empresa CAP INVERSIONES & CONSTRUCCIONES S.A.C.

Figura 5

Fotografía de estación total Estación Total TOPCON DS 105.



Figura 6

Fotografía de bastón y prisma topográfico



2.4.1.3. Inspección ocular preliminar. En esta parte se realizó la visita al predio matriz, donde se identificó la situación física, tales como consolidación de viviendas y entorno urbano, así como existencia del componente urbano como pistas y veredas, existencia de servicios básicos como electrificación definitiva, agua y desagüe.

Figura 7

Fotografía de visita de campo 1, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce



Figura 8

Fotografía de visita de campo 2, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce



Figura 9

Fotografía de visita de campo 3, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce



2.4.1.4. Propaganda de procedimiento. En esta sección se difunde los aspectos positivos y beneficios que genera el procedimiento, los que se dan a conocer a los dirigentes y residentes de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce, donde se les explica sobre la formalización de su propiedad y se establece una solución jurídica viable.

2.4.2. Etapa de desarrollo técnico

Esta etapa se subdividió en dos fases, siendo la primera el trabajo de campo y la segunda fase es el trabajo de gabinete de acuerdo a la siguiente descripción:

2.4.2.1. Trabajo de Campo

A. Obtención de información documentaria de Lotes. Se obtuvo información referente a cada lote integrante de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce, tal es el caso de Constancia de posesión, planos de construcción, contratos privados de compra venta, escrituras

públicas, planos visados para servicios básicos, documentos complementarios.

B. Levantamiento de información topográfica de lotes y componentes urbanos. Se realizó la toma de información de campo desarrollando un levantamiento topográfico de los lotes y los componentes urbanos, para ello se utilizó la Estación Total TOPCON DS 105.

Figura 10

Fotografía de levantamiento de campo 1, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce



Figura 11,

Fotografía de levantamiento de campo 2, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce



Figura 12

Fotografía de levantamiento de campo 3, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce

**Figura 13**

Fotografía de levantamiento de campo 4, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce



C. Levantamiento de información con DRON. En este paso busca generar una imagen clara y precisa mediante un vehículo aéreo no tripulado, en el proyecto se usó el DRON PHANTON 4 PRO V2.0.

Figura 14

Imagen de levantamiento de información con Dron, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce



2.4.2.2. Fase de Gabinete.

A. Revisión de partida registral. El predio matriz denominado Terreno ubicado a la altura avenida del puente Alipio Ponce de la autopista panamericana sur está inscrito en la partida electrónica N°49069333, tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el Norte: Colinda con Propiedad de terceros con tres tramos: Primer Tramo C-D con 29.00 ML. con Angulo en C de $89^{\circ}01'51''$; Segundo Tramo D-E con 63.00 ML. con Angulo en D de $269^{\circ}44'42''$; Tercer Tramo E-F con 57.00 ML. con Angulo en E de $89^{\circ}07'24''$.

Por el Sur: Colinda con Propiedad de terceros en un tramo A-B de 119.25 ML. con Angulo en A de $65^{\circ}52'46''$,

Por el Este: Colinda con la Antigua Carretera Panamericana Sur (Hoy Av. Pedro Miotta) en un tramo B-C de 12.00 ML. con Angulo en B de $90^{\circ}53'05''$.

Por el Oeste: Colinda con La Autopista Panamericana Sur en un tramo F-A de 80.80 ML. con Angulo en F de $115^{\circ}20'12''$.

Área : 5,812.50 m².

Perímetro : 361.05 ml.

Figura 15

Imagen de partida registral, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce

Partida Registral N°: 49069333 20/11/2024 20:00

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
PRIMERO VIGILADO
Prop.-3

DIGITALIZADO
AÑO 7 087

PROVINCIA DE LIMA
DISTRITO DE SAN JUAN DE MARIPOSA

PLANO N° **17 MAYO 1991**

FECHA N° **213437**

Presnt. a hrs. 13.45 del 04.03.91. Tit. 73668 del ter. 304 del distrito. Dist. Concesión.

El area inscrita en este partición se encuentra fraccionada en 154 lds. 3880 m².
del inmueble, que con una super extensión de 154 lds. 3880 m².
del inmueble, que con una super extensión de 154 lds. 3880 m².
del inmueble, que con una super extensión de 154 lds. 3880 m².

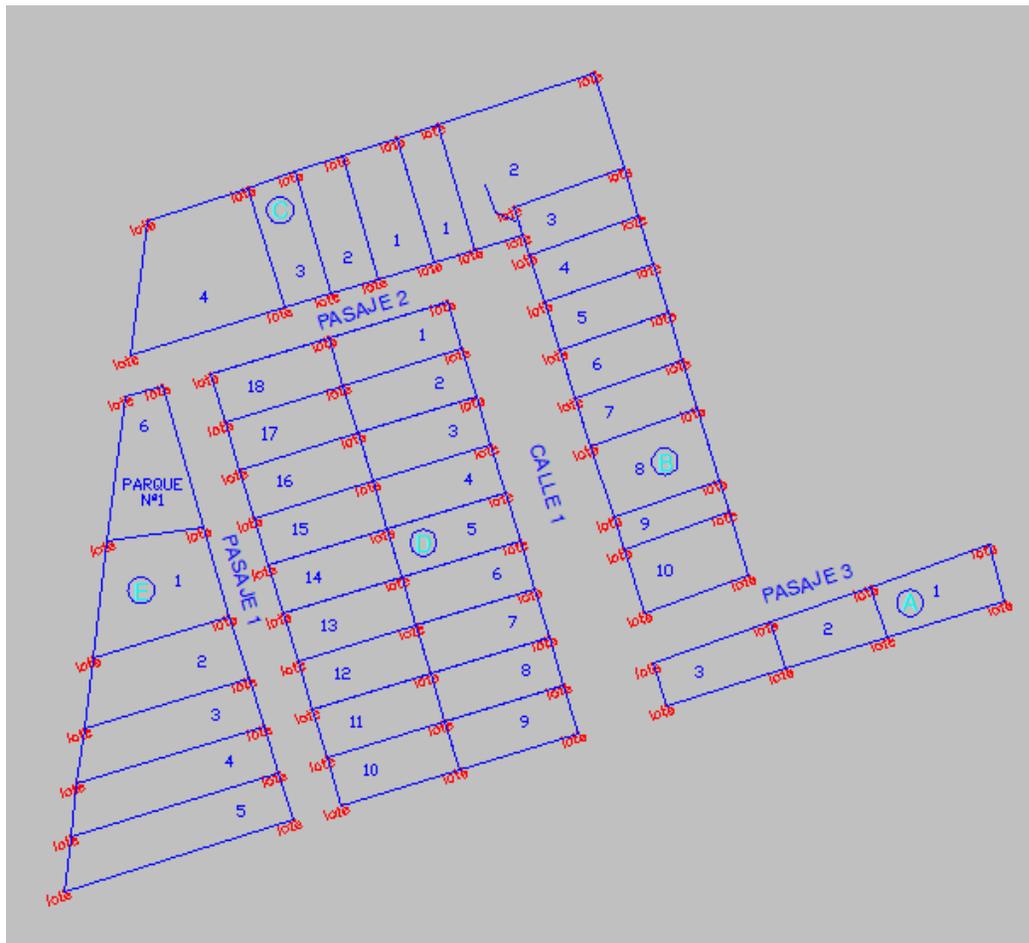
a) Antecedentes Censales: El terreno ubicado a la altura del Punto Alipio Ponce de la Autopista Panamericana Sur, entre la antigua Panamericana Sur y el punto A la Urb. San Juan de Miraflores de la Autopista Panamericana Sur en el Distrito de San Juan de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima con un area de 5,872.50 m². cuyas linderos y medidas parcelarias son las siguientes: **208 EL NORTE:** Con anchura de 100 metros en una línea que recorre de 3 - traves; Peñón tras F-C que parte del punto F encuentra con el lindero Oeste con el que hace un ángulo interno de 119°25' y avanza en dirección Oeste con 57 m. hasta el punto E. Segundo trazo F-C que parte del punto D en avanza hacia un ángulo interno de 270°00' y avanza en dirección Este con 28 m. hasta el punto C. La al punto D. Tercer trazo: D-C que parte del punto D en avanza hacia un ángulo interno de 270°00' y avanza en dirección Este con 28 m. hasta el punto C. **208 EL SUR:** Con anchura de 100 metros en una línea recta A-B que parte del punto A, encuentra con el lindero Oeste con quien hace un ángulo interno de 65° 40' y avanza en dirección nor-este con 119.25 m. hasta el punto B. **208 EL ESTE:** Con la antigua carretera Panamericana Sur en una línea recta B-C que parte del punto B, encuentra con el lindero Sur con el que hace un ángulo interno de 91°25' y avanza en dirección Norte con 12 m. hasta el punto C, avanza con el lindero Norte con el que hace un ángulo interno de 89°25' **208 EL OESTE:** Con el punto A en la Autopista Panamericana Sur, en una línea recta A-F, que parte del punto A, encuentra con el lindero Sur, con el que hace un ángulo interno de 69° 40' y avanza en dirección Norte con 60.05 m. hasta el punto F. El perímetro del terreno descrito, tiene una longitud de 301.05 m. Linea, 8 de Abril de 1991.

Alipio Ponce
BPM

B. Procesamiento de información topográficos. En esta sección se edita la información obtenida en campo, para lo cual, la información nativa es trasladada a la computadora; para ello, se utilizan los medios magnéticos y programas que son instalados en la computadora como es el software Autocad civil 2022, mediante el cual se proyecta los puntos levantados en campo, permitiendo su clasificación y la generación de polígonos que representan una lotización con sus respectivas manzanas urbanas.

Figura 16

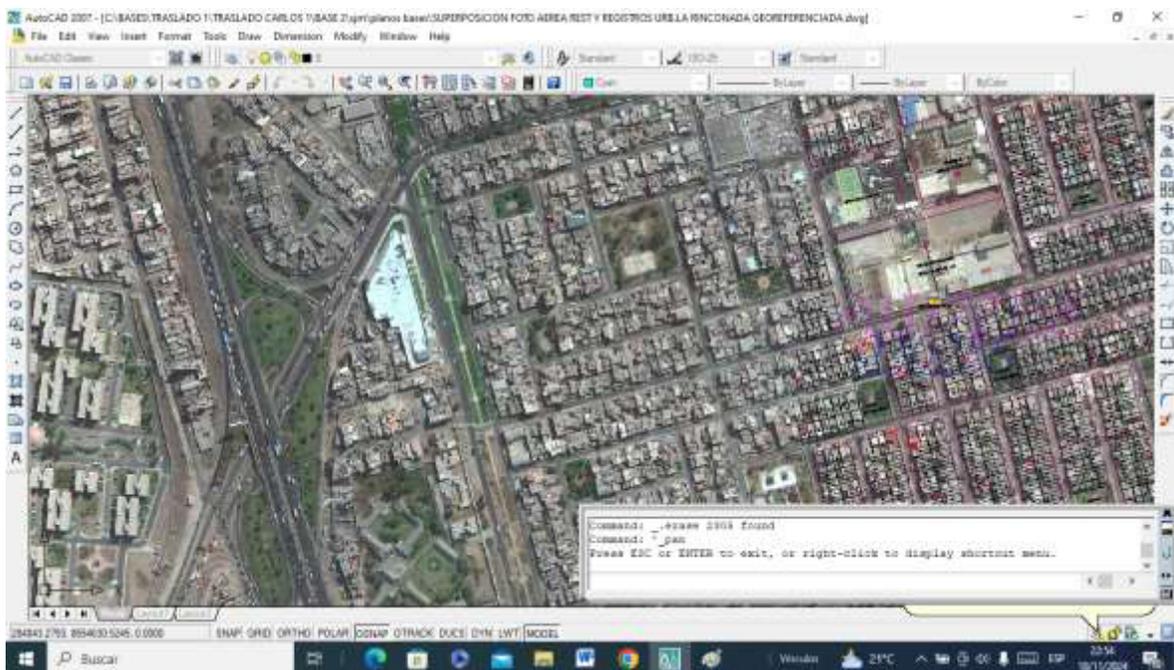
Imagen de datos de levantamiento topográfico, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce



C. Procesamiento de las imágenes tomadas con DRON. Las imágenes son corregidas detectando en este proceso la distorsión de las imágenes; posteriormente, son unidos hasta lograr un mosaico, para crear una imagen de ortofoto de alta precisión. Esta imagen de ortofoto, es una Imagen actualizada que permite corroborar la información que fue recolectada en el levantamiento de información topográfica logrando su visualización.

Figura 17

Imagen de Ortofoto, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce



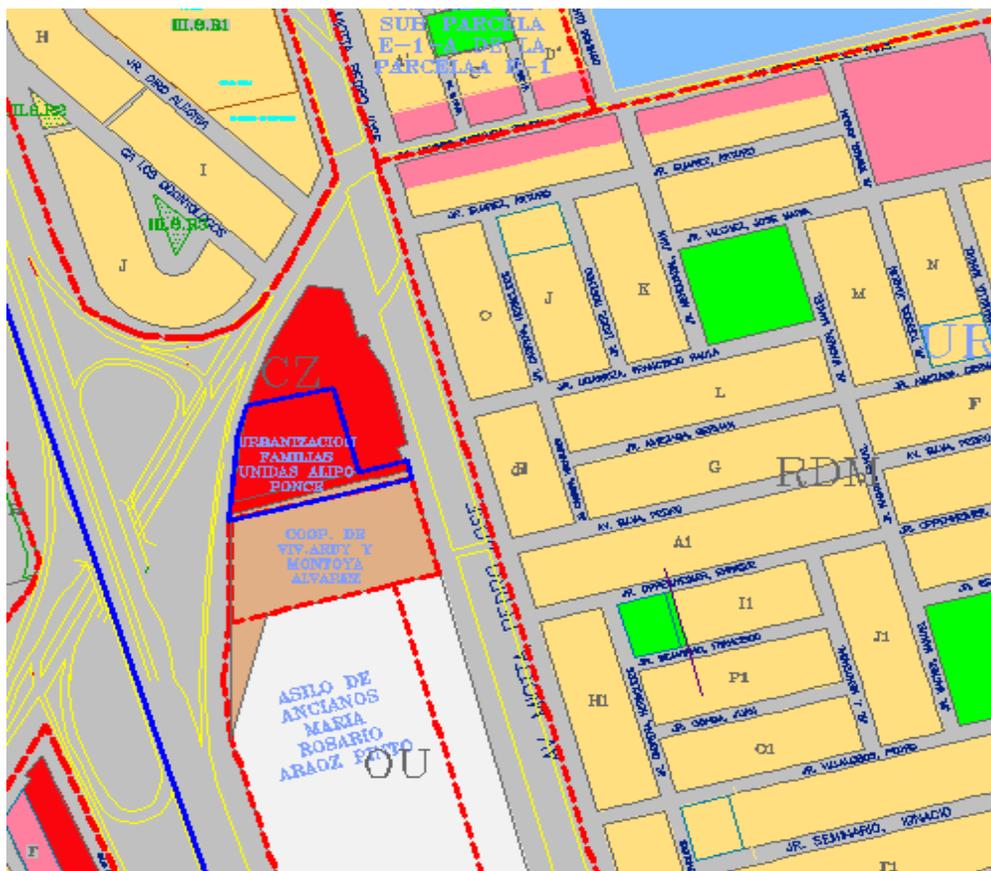
D. Contraste con información normativa vigente. En este apartado se detallará los aspectos normativos o parámetros que afectan a la habilitación urbana.

- **Zonificación; Peña (2021)**, define a la zonificación como el instrumento de gestión que comprende a las normativas urbanísticas para una adecuada regulación del uso del suelo, tomando como base la capacidad portante del suelo, para lograr ubicar actividades sociales, económicos y equipamientos urbanos.

El terreno matriz que es materia de regularización de habitación urbana ejecutada se encuentra enmarcado dentro de una Zonificación de Comercio Zonal – CZ, de acuerdo al Plano de Zonificación y Uso de Suelos aprobado por Ordenanza N°1084-MML correspondiente al Distrito de San Juan de Miraflores.

Figura 18

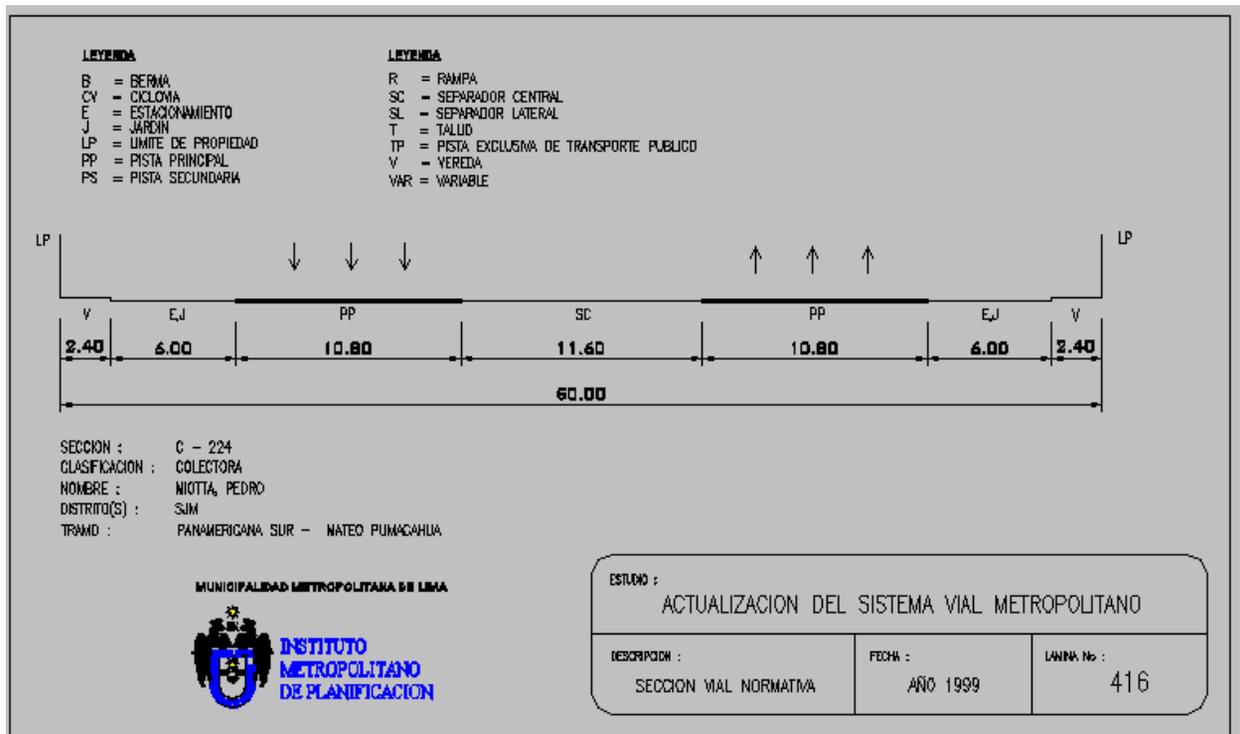
Predio matriz ubicado en zonificación Comercio Zonal – CZ, de acuerdo a la ordenanza N°1084-MML, vigente a la fecha.



- **Sistema Vial Metropolitano;** el terreno materia de estudio se encuentra ubicado frente a la vía Avenida Pedro José Miotta, de acuerdo al Plan Vial Metropolitano de Lima, aprobado por Ordenanza N°341-MML, el terreno matriz se ubica frente al Av. Pedro Jose Miotta con una sección vial de 50.00 ml de acuerdo a los módulos viales descritos en la figura 19.

Figura 19

Imagen de la Sección Vial de la Av. Pedro Jose Miotta.



- **Reglamento Nacional de Edificaciones;** el presente trabajo se sujeta a la norma GH.10 y norma GH.020 donde se describe los componentes de diseño urbano, donde se establece el diseño de las áreas de uso público y de los terrenos conformantes de la urbanización. Asimismo, en el Capítulo II, describe el diseño de las vías las cuales se integrarán al sistema vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del distrito de San Juan de Miraflores.

Figura 20

Imagen de secciones de vías locales normativo del RNE, aplicables a una habilitación urbana.

TIPOS DE VIAS	VIVIENDA			COMERCIAL	INDUSTRIAL	USOS ESPECIALES
VIAS LOCALES PRINCIPALES						
ACERAS O VEREDAS	1.80	2.40	3.00	3.00	2.40	3.00
ESTACIONAMIENTO	2.40	2.40	3.00	3.00 - 6.00	3.00	3.00 - 6.00
PISTAS O CALZADAS	SIN SEPARADOR	CON SEPARADOR CENTRAL 2 MODULOS A CADA LADO DEL SEPARADOR		SIN SEPARADOR 2 MODULOS DE	SIN SEPARADOR 2 MODULOS DE	SIN SEPARADOR 2 MODULOS DE
	3.60	3.00	3.30	3.60	3.60	3.30 - 3.60
				CON SEPARAD. CENTRAL: 2 MODULOS A C/ LADO		
VIAS LOCALES SECUNDARIAS						
ACERAS O VEREDAS	1.20			2.40	1.80	1.80 - 2.40
ESTACIONAMIENTO	1.80			5.40	3.00	2.20 - 5.40
PISTAS O CALZADAS	DOS MODULOS DE 2.70			2 MODULOS DE 3.00	2 MODULOS DE 3.60	2 MODULOS DE 3.00

E. Elaboración de documentación técnica. La presente regularización de habilitación urbana ejecutada correspondiente a la urbanización Familias Unidas Alipio Ponce, presenta un área bruta total de 5,812.50 m²., la cual tiene un área útil de uso residencial de 4,229.51 m²., compuesta por las manzanas A, B, C, D, E, con un total de 40 lotes de vivienda; 1 lote signado como parque con un área de 139.93 m². Asimismo, el área de vías locales es 1,443.06 m². Por lo que, se detalla el cuadro general de distribución de áreas, tal como se detalla en la figura 21.

Figura 21

Imagen de cuadro general distribución de áreas, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS	
AREA BRUTA TOTAL	5,812.50 m ²
AREA VIA METROPOLITANA	000.00 m ²
AREA BRUTA (CZ)	5,812.50 m ²
AREA UTIL DE USOS RESIDENCIAL	4,229.51 m ²
AREA DE VIAS LOCALES	1,443.06 m ²
AREA DE PARQUE	139.93 m ²

El terreno matriz presenta el cuadro de datos técnicos como se describe en la figura 22;

Figura 22

Imagen de cuadro de datos técnicos, perímetro de Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.

CUADRO DE DATOS TECNICOS DATUM WGS 84					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	119.25	65°52'46"	284655.6444	8653967.0136
B	B-C	12.00	90°53'05"	284769.7058	8654001.6157
C	C-D	29.00	89°01'51"	284766.4007	8654013.1489
D	D-E	63.00	269°44'42"	284738.6620	8654004.6893
E	E-F	57.00	89°7'24"	284720.0154	8654064.8698
F	F-A	80.80	115°20'12"	284665.8336	8654047.1685
TOTAL		361.05	720°0'0"		
Suma de ángulos (real) =			720°00'00"		
Error acumulado =			00°00'00"		

A continuación, se describe a las manzanas de uso de vivienda y parque de acuerdo a lo siguientes:

Manzana A; tiene un Área de 264.99 m² y contiene 3 lotes destinados para el Uso de Vivienda, cuyas áreas se describen en la figura 23.

Figura 23

Imagen de cuadro de manzana A, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.

MANZANA A					
LOTE	AREA	FRENTE	LADO DERECHO	LADO IZQUIERDO	FONDO
1	101.03	7.06	15.15	14.82	6.43
2	79.55	12.90	5.90	6.43	12.90
3	84.41	15.09	5.28	5.90	15.11
TOTAL = 264.99 m ²					

Manzana B; tiene un Área de 1,045.28 m² y contiene 10 lotes destinados para el Uso de Vivienda, cuyas áreas se describen en la figura 24.

Figura 24

Imagen de cuadro de manzana B, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.

MANZANA B					
LOTE	AREA	FRENTE	LADO DERECHO	LADO IZQUIERDO	FONDO
1	79.97	5.15	15.59	15.47	5.15
2	264.79	6.07	3.46,14.12,11.96	15.59	20.08
3	84.34	6.00	14.01	14.12	6.00
4	83.79	6.00	13.94	14.01	6.00
5	83.32	6.00	13.85	13.94	6.00
6	82.81	6.00	13.77	13.85	6.00
7	82.30	6.00	13.68	13.77	6.00
8	122.98	9.00	13.54	13.68	9.08
9	53.54	4.00	13.48	13.54	3.93
10	107.44	8.00	13.36	13.48	8.02
TOTAL = 1,045.28 m ²					

Manzana C; tiene un Área de 530.00 m² y contiene 4 lotes destinados para el Uso de Vivienda, cuyas áreas se describen en la figura 25.

Figura 25

Imagen de cuadro de manzana C, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.

MANZANA C					
LOTE	AREA	FRENTE	LADO DERECHO	LADO IZQUIERDO	FONDO
1	107.75	7.00	15.47	15.32	7.00
2	91.52	6.00	15.32	15.19	6.00
3	90.71	6.00	15.19	15.05	6.00
4	240.02	19.45	15.05	16.23	12.77
TOTAL = 530.00 m ²					

Manzana D; tiene un Área de 1,620.00 m² y contiene 18 lotes destinados para el Uso de Vivienda, cuyas áreas se describen en la figura 26.

Figura 26

Imagen de cuadro de manzana D, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.

MANZANA D					
LOTE	AREA	FRENTE	LADO DERECHO	LADO IZQUIERDO	FONDO
1	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
2	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
3	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
4	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
5	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
6	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
7	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
8	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
9	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
10	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
11	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
12	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
13	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
14	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
15	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
16	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
17	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
18	90.00	6.00	15.00	15.00	6.00
TOTAL = 1,620.00 m ²					

Manzana E; tiene un Área de 769.24 m² y contiene 5 lotes destinados para el Uso de Vivienda, cuyas áreas se describen en la figura 27.

Figura 27

Imagen de cuadro de manzana E, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.

MANZANA E					
LOTE	AREA	FRENTE	LADO DERECHO	LADO IZQUIERDO	FONDO
1	173.80	11.00	17.21	11.74	13.98
2	148.59	7.80	20.85	17.21	8.56
3	133.57	6.00	23.65	20.85	6.58
4	146.48	5.85	26.39	23.65	6.42
5	166.80	6.00	29.19	26.39	6.58
TOTAL = 769.24 m ²					

PARQUE N°1; tiene un Área de 139.93 m² y contiene 1 lote destinados para el Uso de recreación pública, cuyas áreas se describen en la figura 28:

Figura 28

Imagen de parque N°1, Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.

CUADRO DE MANZANA PARQUE N°1					
MANZANA E					
LOTE	AREA	FRENTE	LADO DERECHO	LADO IZQUIERDO	FONDO
6	139.93	17.73	4.64	11.74	17.45
TOTAL = 139.93 m ²					

La descripción realizada anteriormente es el resumen de la documentación técnica tal es el caso de plano de lotización, Plano perimétrico, plano de ubicación y plano de alturas. Asimismo, para la elaboración de los planos antes mencionados, se consideró los siguientes aspectos y criterios:

- a) El plano perimétrico debe contener el cuadro de datos técnicos con coordenadas UTM WGS 84 y la respectiva Zona donde está ubicado el proyecto; siendo que, para el presente caso es Zona 18

- b) Todos los planos deben representarse a una adecuada escala, permitiendo una visualización e identificación de los datos técnicos contenidos en cada plano.
- c) Todos los planos deben contener grillas de las coordenadas UTM.
- d) Todos los planos deben contener la denominación del predio matriz; así como, los linderos y colindancias registrales.
- e) El plano de replanteo de lotización debe contener la trama urbana, que incluya veredas, nombre de calles, numeración de manzana y lotes.
- f) Los planos y memorias deben contener los datos de los propietarios registrales.

Habiendo descrito algunas consideraciones anteriormente se presentan los planos elaborados como se detallan en la figura 29, figura 30, figura 31 y figura 32.

Figura 29

Imagen de plano de lotización de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce

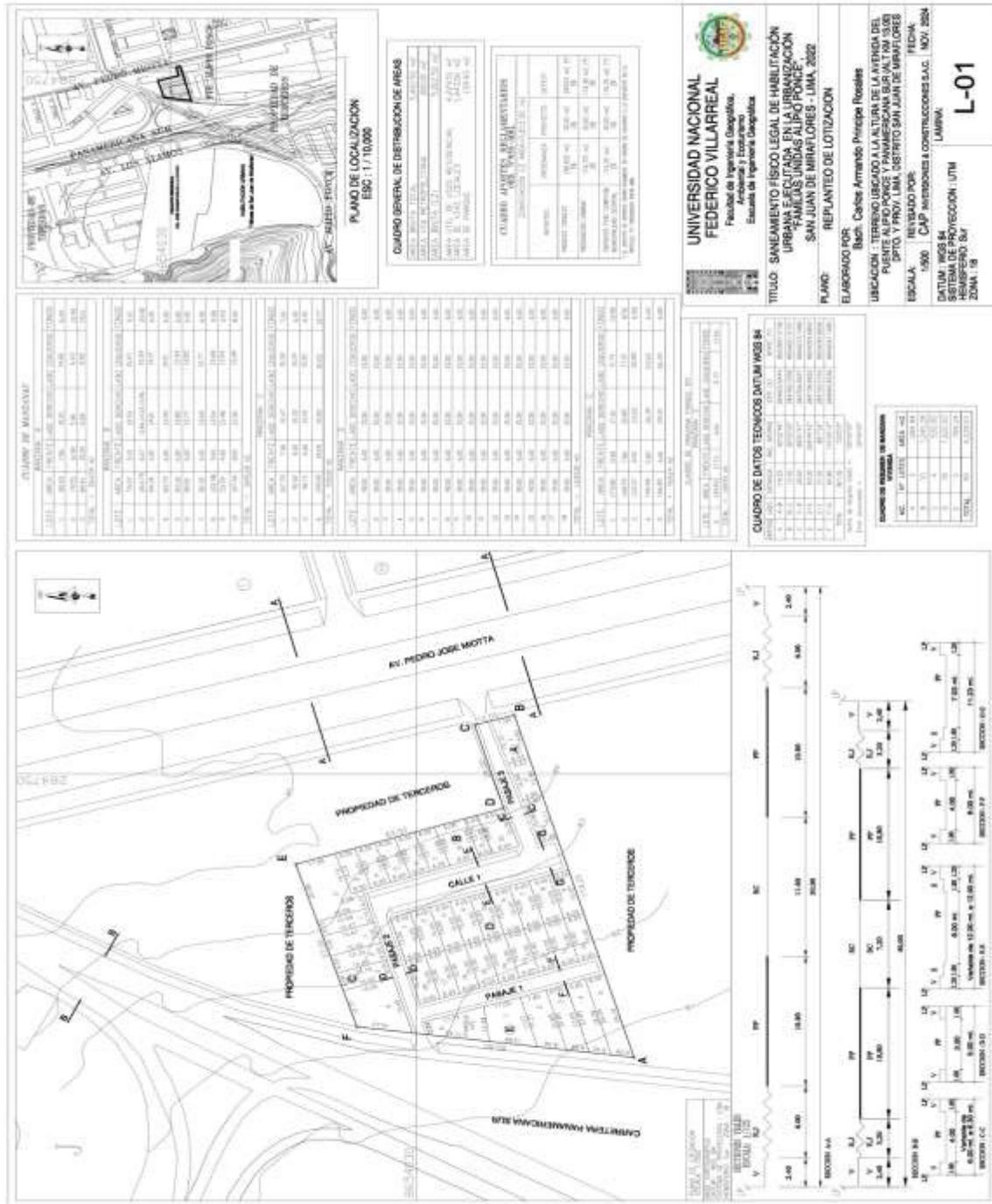


Figura 30

Imagen de plano perimétrico de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce

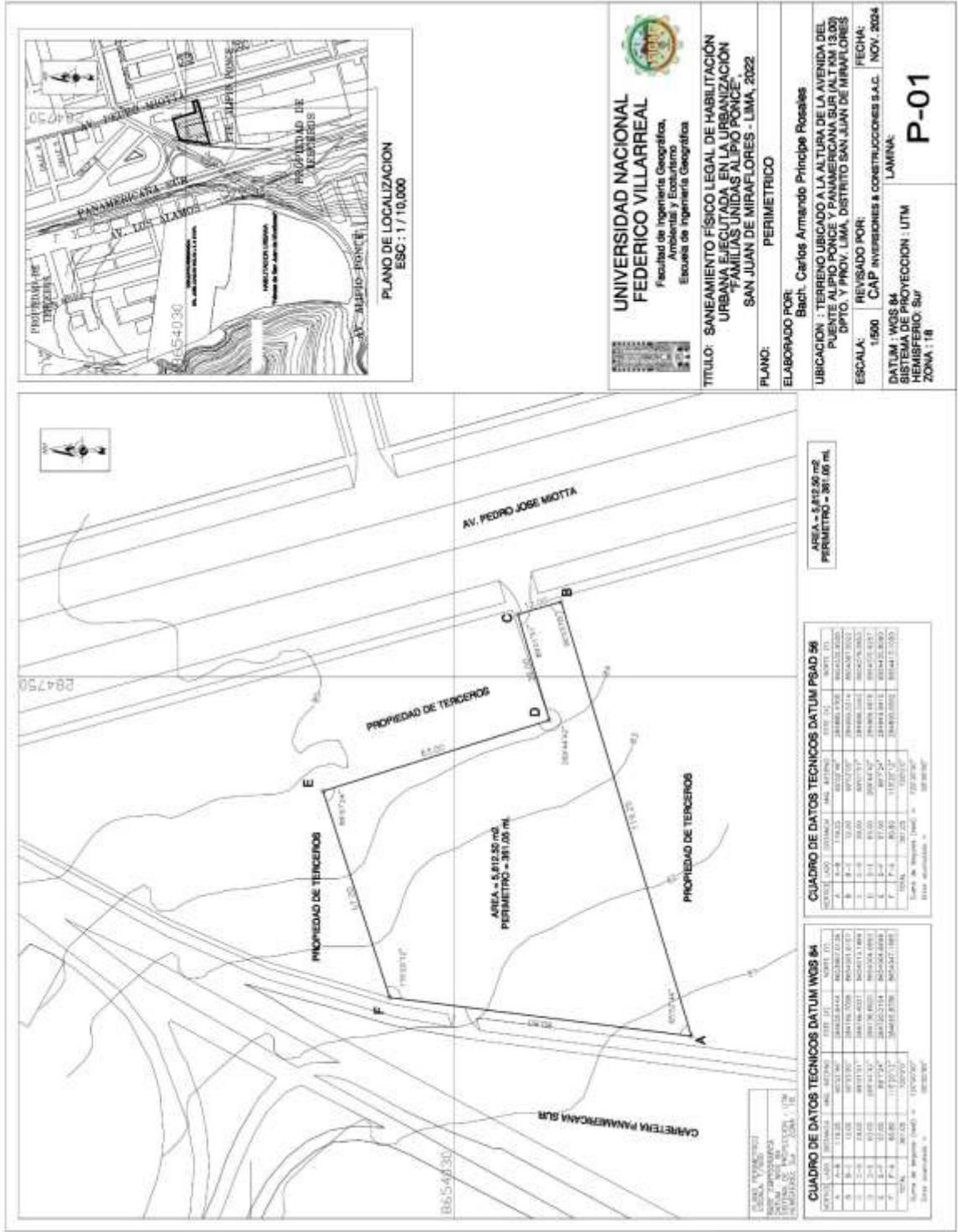


Figura 31

Imagen de plano ubicación de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce

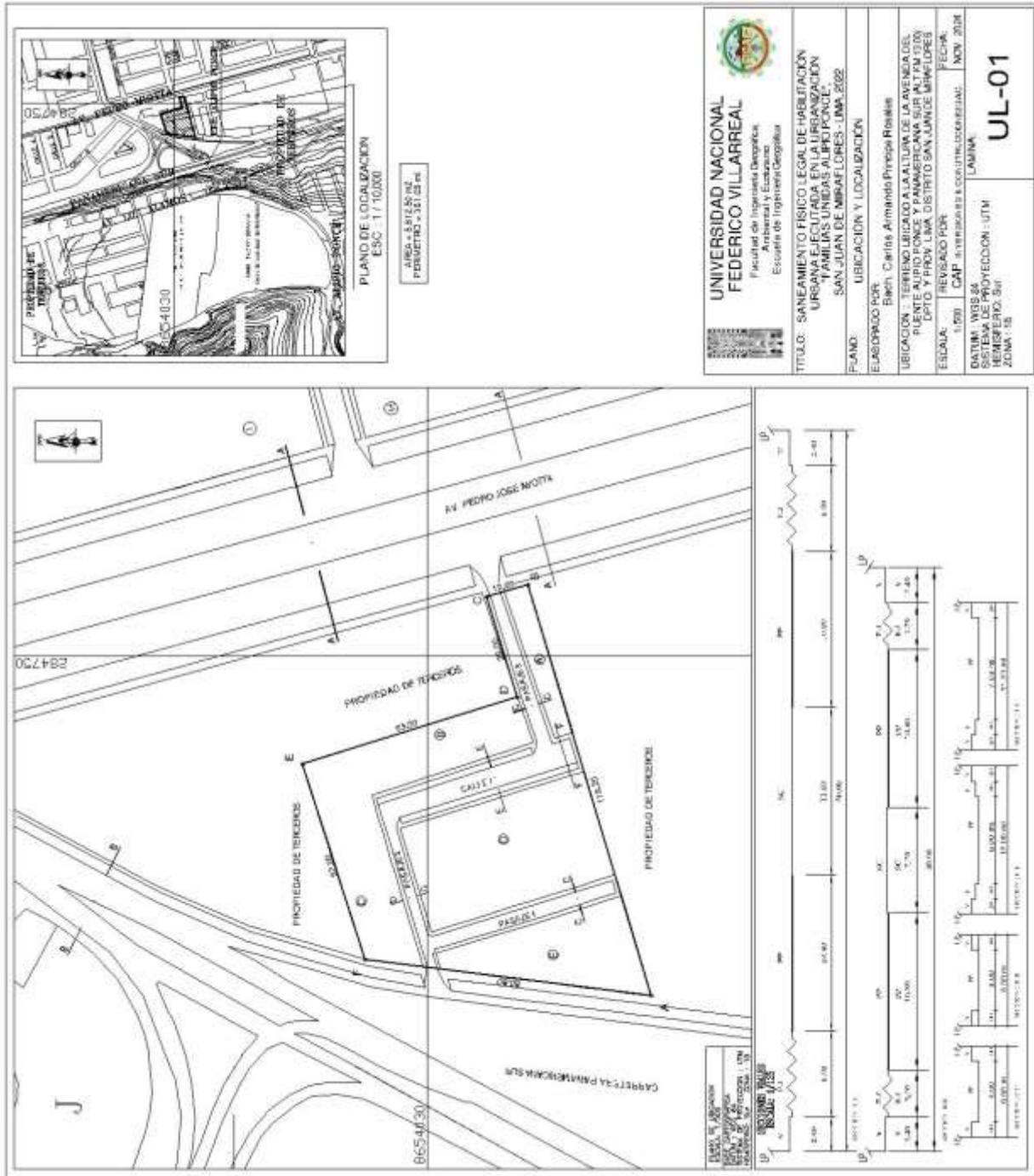
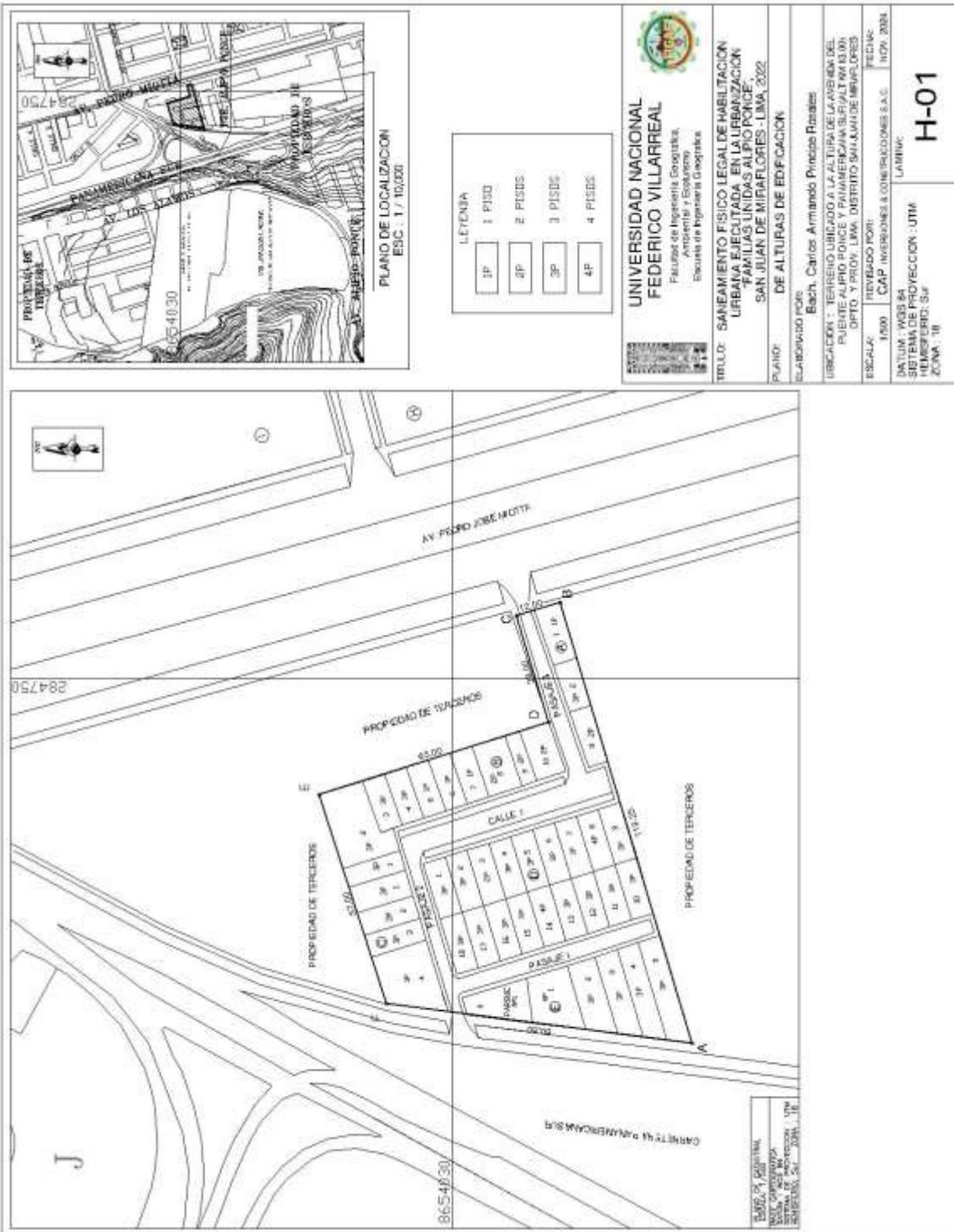


Figura 32

Imagen de plano de alturas de edificación de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce



F. Valorización de obras de habilitación Urbana. Según Pizarro y Vasquez (2023), señalan que valorización es el costo de los recursos necesarios para la prestación de un servicio o la producción de bien; siendo que, incluyen los costos de mano de obra requerida, materiales, herramientas y equipos utilizados para ejecutar la obra. Por ello, la valorización de las obras en la habilitación urbana denominada urbanización Familias Unidas Alipio Ponce se ha desarrollado considerando las obras existentes tales como obras de energía eléctrica, agua, desagüe, pistas y veredas; considerando las diversas partidas para ejecución de las misma.

Figura 33

Imagen valorización de obras de la urbanización Familias Unidas Alipio Ponce

VALORIZACIÓN DE OBRAS			
HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN			
URBANIZACION FAMILIAS UNIDAS ALIPIO PONCE			
Descripción	P.U.	Cantidad	Precio parcial (S/)
Valorización de obras eléctricas	5,000.00	40	200,000.00
Valorización de obras de agua potable	5,000.00	40	200,000.00
Valorización de obras de alcantarillado	6,000.00	40	240,000.00
Valorización de obras de pista	122,323.10	1	122,323.10
Valorización de veredas	29,961.86	1	29,961.86
Valor Total			792,284.96

- **Valorización de obras de electrificación;** las obras de electrificación definitiva fueron ejecutadas por la empresa Luz del Sur S.A.; para ello, los propietarios de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce se adecuaron a una Alternativa dirigida a las agrupaciones de vivienda como los son las asociaciones y cooperativas que cuentan con habilitación urbana

aprobado, con autorización emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores; además deben tener un índice de ocupación predial mayor o igual a 40%. Para ello, la valorización total de obra asciende a S/ 200,000.00 con 00/100 soles, considerándose 40 lotes de vivienda resultando S/ 5,000.00 con 00/100 soles por cada lote.

- **Valorización de obras de agua potable;** las obras de agua potable fueron ejecutadas en por los propietarios de la habilitación urbana; para ello, los propietarios de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce, con autorización emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores y SEDAPAL. La obra fue ejecutada por una empresa privada, según manifestaron los beneficiarios. Para ello, la valorización de obra total asciende a S/ 200,000.00 con 00/100 soles, considerándose 40 lotes de vivienda resultando S/ 5,000.00 con 00/100 soles por cada lote.

- **Valorización de obras de alcantarillado;** las obras de alcantarillado fueron ejecutadas en por los propietarios de la habilitación urbana; para ello, los propietarios de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce, con autorización emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores y SEDAPAL. La obra fue ejecutada por una empresa privada, según manifestaron los beneficiarios. Para ello, la valorización de obra total asciende a S/ 240,000.00 con 00/100 soles, considerándose 40 lotes de vivienda resultando S/ 6,000.00 con 00/100 soles por cada lote.

- **Valorización de obras de pistas;** las obras de pistas se desarrollaron mediante una coparticipación entre la municipalidad distrital de San Juan de Miraflores y los propietarios de la habilitación urbana denominada Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce, para ello, la obra se valoriza en un monto que asciende a S/ 122,323.10 con 00/100 soles y la descripción de las partidas utilizadas para la misma se encuentran descritas en la figura 34.

Figura 34

Imagen de valorización de obras de pistas de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce

VALORIZACIÓN DE OBRAS DE PISTAS										
HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN										
URBANIZACION FAMILIAS UNIDAS ALIPIO PONCE										
PISTAS										
DESCRIPCION	UND	P.U	M.O.	MAT	EQUIPOS	METRADO	ALTURA	VOLUMEN	SUBTOTAL	TOTAL
MOVIMIENTO DE TIERRAS										
MATERIAL										
SUELTOCON TRACTOR 140-160 HP	M3	12.11	1.85	0	10.26	805.8	0.4	322.32	3903.2952	
ELIMINACIÓN DE EXCEDENTES C/VOLQ.										
10 M3										
D= 10 KM.	M3	44.82	0.36	0	44.46	805.8	0.4	322.32	14446.3824	
SUB-BASE Y BASE										
SUB-BASE GRANULAR E=0.20 M	M2	23.27	1.68	0.78	20.86	805.8			18750.966	
BASE O AFIRMADO GRANULAR E=0.20 M	M2	37.92	2.07	12.94	22.95	805.8			30555.936	
CARPETA DE IMPRIMACIÓN PARA PISTAS										
RIEGO DE LIGA C/COCINA ASFALTICA 320	M2	3.72	0.59	1.4	1.73	805.8			2997.576	
CARPETA ASFALTICA EN CALIENTE E=2"	CM2	52.02	1.56	41.8	8.66	805.8			41917.716	
SARDINELES										
SARDINEL SUMERGIDO F'C= 140 KG/CM2	ML.	24.19	11.92	11.57	0.7	403.11			9751.2309	122323.1025

Nota: la presente valorización fue realizada en función a valores descritos la revista Costos.

- **Valorización de obras de veredas.** las obras de pistas se desarrollaron mediante una coparticipación entre la municipalidad distrital de San Juan de Miraflores y los propietarios de la habilitación urbana denominada Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce, para ello, la obra se valoriza en un monto que asciende a S/ 29,961.86 con 00/100 soles y la descripción de las partidas utilizadas para la misma se encuentran descritas en la figura 35.

Figura 35

Imagen de cálculos de valorización de obras de veredas de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.

VALORIZACIÓN DE OBRAS DE PISTAS										
HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN										
URBANIZACION FAMILIAS UNIDAS ALIPIO PONCE										
VEREDA										
DESCRIPCION	UND	P.U	M.O.	MAT	EQUIPOS	METRADO	ALTURA	VOLUMEN	SUBTOTAL	TOTAL
SUB-BASE GRANULAR E=0.20 M	M2	23.27	1.68	0.78	20.86	455.14			10591.1078	
VEREDA DE CONCRETO PREMEZCLADO										
F'C=140 KG/CM2										
E=0.10 M, ACABADO C:A 1:2	M2	42.56	17.87	23.54	1.15	455.14			19370.7584	29961.8662

Nota: la presente valorización fue realizada en función a valores descritos la revista Costos.

2.4.3 Etapa de ejecución

Esta etapa se describe la fase de Aprobación Municipal y su posterior inscripción ante la SUNARP, generando la independización de lotes de la habilitación urbana ejecutada.

2.4.3.1. Aprobación municipal. El Artículo 35° del Decreto Supremo N°011-2017-VIVIENDA, señala que cuando el administrado solicite el inicio de regularización de habilitación urbana ejecutada, deberá presentar a la municipalidad correspondiente toda la documentación indicada en el artículo 20° del reglamento, complementado con el Anexo G. Por lo que, el procedimiento de regularización de habilitación urbana ejecutada, requiere el cumplimiento de una serie de requisitos administrativos, los cuales están estipulados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad distrital de San Juan de Miraflores en concordancia con el mencionado decreto supremo, siendo los siguientes:

1. Formulario Único de Habilitación urbana - FUHU.
2. Anexo G.
3. Copia literal de dominio vigente.
4. vigencia del poder del representante legal, en caso sea persona jurídica.
5. Declaración Jurada de habilitación de los profesionales que interviene en el proyecto.
6. Cuando la regularización contemple la recepción de obras, deberá presentarse los documentos emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos.
7. Certificado de zonificación y vías.
8. Plano de ubicación y localización del predio matriz.
9. Plano replanteo de trazado y lotización; donde la lotización deberá estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial.
10. Plano Perimétrico y Topográfico del predio matriz.

11. Memoria descriptiva del proyecto, que es el resumen las características técnicas del procedimiento.
12. Comprobantes de pago por la redención dinero del déficit de aportes que correspondan
13. Valorización de obras.
14. Plano de alturas de las construcciones existentes.
15. Pago de derecho de trámite.

2.4.3.2. Evaluación del expediente del predio. El procedimiento de regularización de habilitación urbana ejecutada, inicia con la presentación del expediente conteniendo los documentos técnicos a través de mesa de partes de la municipalidad distrital de San Juan de Miraflores con el cual se asigna un número de registro, debiendo el funcionario sellar y realizar la firma de todos los documentos; posteriormente devuelve el cargo del Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU. El órgano competente para el presente caso es la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio, quien realiza la verificación del cumplimiento de los requisitos y la veracidad de los documentos en un plazo de 5 días. Posteriormente, en 2 días se emite la liquidación de los derechos; finalmente se emite la resolución en un tiempo de 3 días (ver figura 36).

Figura 36

Imagen de flujograma administrativo de procedimiento de regularización de habilitación urbana ejecutada



2.4.3.3. Inscripción registral. De acuerdo a Ortiz (2020), quien señala que inscripción registral es el acto de índole administrativo donde el registrador público evalúa un título, verifica el cumplimiento de los requisitos para posteriormente lograr su inscripción o anotar preventivamente. Asimismo, se precisa que esta fase, se desarrolla ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, que es la entidad encargada de la inscripción en el registro de propiedad inmueble respectivamente.

Se inicia con la presentación de la documentación técnica tales como:

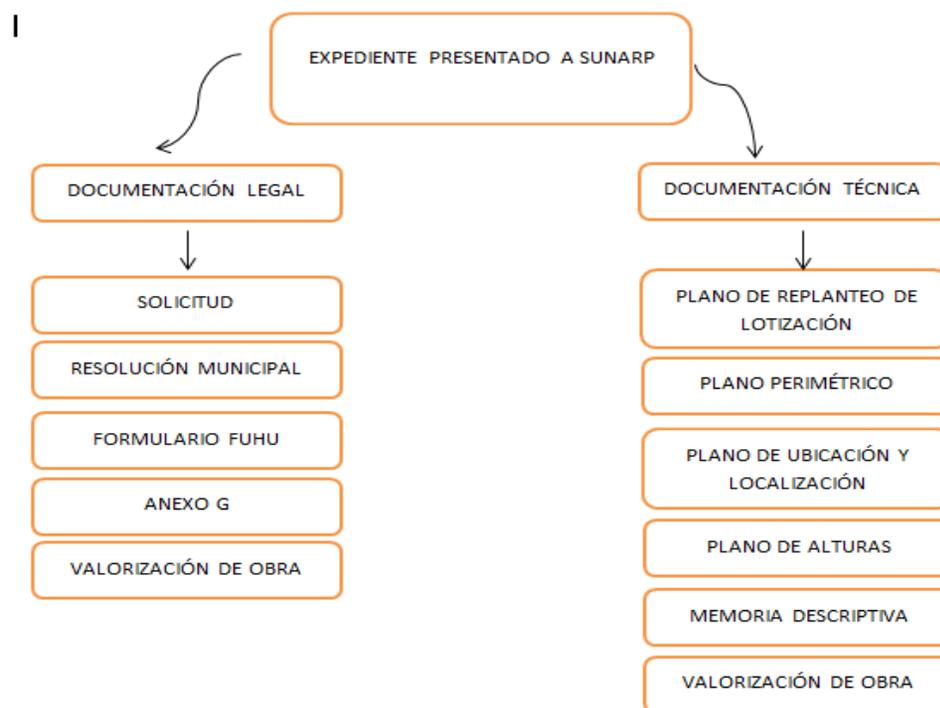
- a) Plano de replanteo de trazado y lotización.
- b) Plano perimétrico
- c) Plano de ubicación y localización
- d) Plano de alturas de edificación

- e) Memoria descriptiva
- f) FUHU, debidamente sellado y firmado
- g) Anexo G.
- h) Valorización de Obras
- i) Resolución Municipal
- j) Solicitud de inscripción (formato verde).

La documentación es presentada por mesa de partes asignándose el Título N° 2022-02117743 de fecha 20 de julio del año 2022, tal como se muestra en la figura 37.

Figura 37

Imagen de documentos presentados a SUNARP



Luego de la presentación a SUNARP del expediente de habilitación urbana ejecutada, la entidad en mención deriva y asigna el título al registrador para su calificación registral; asimismo, de no haber observaciones se procederá a la inscripción de la habilitación urbana en la partida matriz

N°49069333 del Registro de Predios de Lima de la SUNARP, de acuerdo a la figura 38.

Figura 38

Imagen de certificado literal donde se evidencia independización de la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.

		ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 49069333	
INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS AV. DEL PUENTE ALIPIO PONCE DE LA AUTOPISTA PANAMERICANA SUR DISTRITO DE SAN JUAN DE MIRAFLORES			
REGISTRO DE PREDIOS RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE			
ANOTACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN: Se han independizado los lotes en las partidas siguientes:			
PARTIDA	DESCRIPCIÓN		
15110099	MZ A LOTE 1		
15110100	MZ A LOTE 2		
15110101	MZ A LOTE 3		
15110102	MZ B LOTE 1		
15110103	MZ B LOTE 2		
15110104	MZ B LOTE 3		
15110105	MZ B LOTE 4		
15110106	MZ B LOTE 5		
15110107	MZ B LOTE 6		
15110108	MZ B LOTE 7		
15110109	MZ B LOTE 8		
15110110	MZ B LOTE 9		
15110111	MZ B LOTE 10		
15110112	MZ C LOTE 1		
15110113	MZ C LOTE 2		
15110114	MZ C LOTE 3		
15110255	MZ C LOTE 4		
15110256	MZ D LOTE 1		
15110257	MZ D LOTE 2		
15110258	MZ D LOTE 3		
15110259	MZ D LOTE 4		
15110260	MZ D LOTE 5		
15110261	MZ D LOTE 6		
15110262	MZ D LOTE 7		
15110263	MZ D LOTE 8		
15110264	MZ D LOTE 9		
15110265	MZ D LOTE 10		
15110266	MZ D LOTE 11		
15110267	MZ D LOTE 12		
15110268	MZ D LOTE 13		
15110269	MZ D LOTE 14		
15110270	MZ D LOTE 15		
15110271	MZ D LOTE 16		
15110272	MZ D LOTE 17		
15110273	MZ D LOTE 18		
15110274	MZ E LOTE 1		
15110295	MZ E LOTE 2		
15110296	MZ E LOTE 3		
15110298	MZ E LOTE 4		
15110299	MZ E LOTE 5		

Presentación y Derechos: El título fue presentado el 20/07/2022 a las 11:50:21 AM horas, bajo el N° 2022-02417743 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 1,934.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00018018-129 00018981-148.- Lims, 12 de Octubre de 2022.-



DAVID GALEO MARCOS GRANADOS

III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA INSTITUCIÓN

Los aportes más destacables a la institución fueron:

- Control de procedimiento de toma de información de campo.
- Supervisión del procesamiento de información de campo.
- Supervisión en la elaboración del expediente técnico de habilitación urbana ejecutada en la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.
- Gestión ante la municipalidad distrital de San Juan de Miraflores para la viabilidad del procedimiento de habilitación urbana ejecutada en la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.
- Gestión ante la SUNARP para la inscripción del procedimiento de regularización de habilitación urbana ejecutada en la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.
- Gestión ante la SUNARP para la inscripción del procedimiento de independización de los lotes conformantes de la habilitación urbana ejecutada en la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce.

IV. CONCLUSIONES

- Se realizó el Procedimiento Técnico de regularización de habilitación urbana ejecutada en la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce en el Distrito San Juan de Miraflores – Lima, 2022.
- Se realizó el diagnóstico técnico para el procedimiento de regularización de habilitación urbana ejecutada en la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce en el Distrito San Juan de Miraflores – Lima, 2022.
- Se elaboró los documentos técnicos para lograr la aprobación del procedimiento de regularización de habilitación urbana ejecutada en la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce en el Distrito San Juan de Miraflores – Lima, 2022.
- Se describió el proceso de inscripción e independización de los lotes en la Urbanización Familias Unidas Alipio Ponce, distrito San Juan de Miraflores-Lima.

-

V. RECOMENDACIONES

- Se recomienda a la municipalidad distrital de San Juan de Miraflores identificar plenamente a todas las habilitaciones urbanas ejecutadas del distrito y que se encuentran inscritos en SUNARP como predio rústico y sin independización de sus lotes, para que puedan realizar el saneamiento físico legal y así puedan tener obtener la independización de sus lotes con su respectiva partida electrónica.
- Se recomienda a la municipalidad distrital de San Juan de Miraflores el fortalecimiento en la fiscalización de las lotizaciones informales, porque debido a ello, se generan el déficit de aportes por habilitación urbana como es el caso de falta de equipamiento en salud, educación y de recreación pública.
- Se recomienda una modificación de la ley 29090, donde se proceda adecuar las habilitaciones urbanas ejecutadas y pasen a ser considerados habilitaciones urbanas de oficio, evitando así trabas burocráticas y pagos de dinero por déficit de aportes, como es el caso del presente informe.

VI. REFERENCIAS

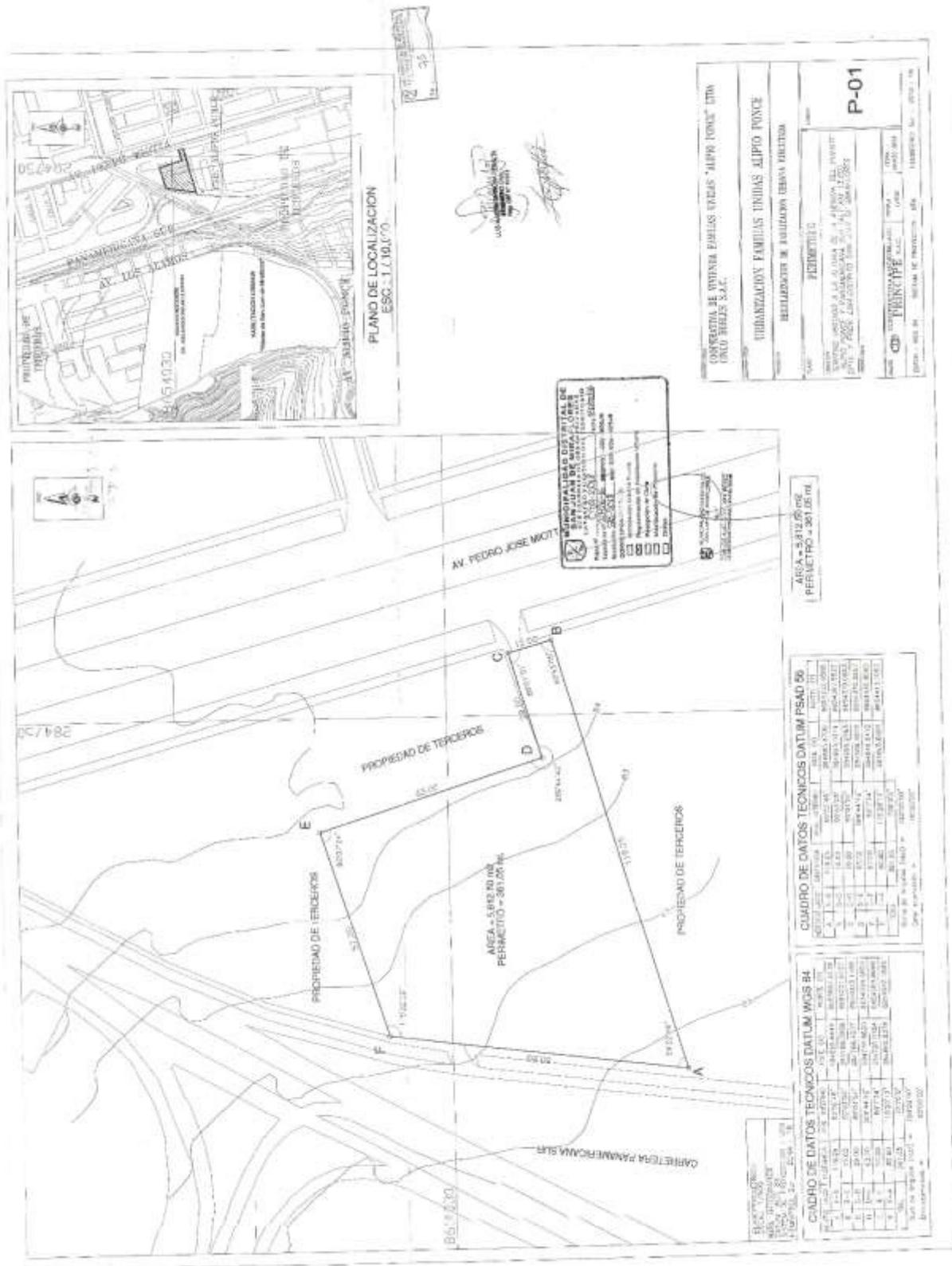
- Company, F. (2015). *La reparcelación en el ordenamiento jurídico Valenciano. Una metodología de actuación*. [Tesis de doctorado, Universitat Politècnica de València]. Repositorio Institucional Universitat Politècnica de València. <https://riunet.upv.es/server/api/core/bitstreams/df50b768-673b-4ccc-84f2-37ca1fdd3be5/content>.
- Cueto, I., Paucar, O. (2022). *Liderazgo gerencial según la teoría X-Y de Mc-Gregor en los gerentes de la Sociedad de Beneficencia de Iquitos, 2022*. [Tesis de pregrado, Universidad Científica del Perú]. Repositorio Institucional Universidad Científica del Perú. <https://repositorio.ucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/82f87681-33e0-4202-969b-0df6d8bd13b6/content>.
- Díaz, J. (2018). *Habilitación urbana y la libre disposición de sus lotes*. (Tesis de maestría, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo). Repositorio Institucional UNPRG. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/7559>.
- Decreto Supremo N°011-2017-VIVIENDA. Decreto supremo que aprueba el reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación. (15 de mayo de 2017). https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3695332/DS011-2017-VIVIENDA_REG_LICENCIAS_HABILITACIONES_URBANAS_EDIFICACION.pdf?v=1664297567.
- Herrera, D. (2021). *Aportes reglamentarios y estrategias para evadir la normativa urbanística en los procesos de habilitación urbana llevados a cabo para fines de vivienda en Lima*

- Metropolitana*. [Trabajo académico de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/items/cf2036d7-d2c3-4efa-8e2e-8d54b26b90c0>.
- Ley N°29090. Ley de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones. (25 de setiembre de 2007). <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29090.pdf>.
- Llantén, A. (2017). *Identificación y análisis de los factores interiores de la vivienda que inciden en las preferencias y decisiones de localización de los hogares en Santiago de Chile*. [Tesis de maestría, Universidad de Chile]. Repositorio Académico de la Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/151952>.
- Lliuya, Y. (2021). *Ejecución de la habilitación urbana del sector 1 de la etapa II Hualcara en Cañete-Lima*. [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de Pontificia Universidad Católica del Perú. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/23253/QUEVEDO_MELENDEZ_RUBEN_FERNANDO.pdf.
- Morocho, I. (2024). *Estandarización de los procedimientos administrativos para el diseño de urbanizaciones en los gobiernos autónomos descentralizados Cantonales*. [Tesis de maestría, Universidad Laica Vicente Rocafructe]. Repositorio Institucional de Universidad Laica Vicente Rocafructe. <http://repositorio.ulvr.edu.ec/handle/44000/7267>.
- Ortiz, J. (2020). *La calificación registral*. [Tesis de Maestría, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio Institucional de Universidad San Martín de Porres. <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/6290>.

- Peña, G. (2021). *Conocimiento del patrimonio arquitectónico y formación académica en alumnos de la facultad de arquitectura y urbanismo – Universidad Científica del Perú-Iquitos, 2021*. [Tesis de Maestría, Universidad Científica del Perú]. Repositorio Institucional de Universidad Científica del Perú. <https://repositorio.ucp.edu.pe/items/c4e20248-701e-47b1-96a2-759a0fd4db36>.
- Pizarro, E., Vasquez, T. (2023). *Costos y obras por administración directa en la municipalidad distrital de Comas*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional del Centro del Perú]. Repositorio Institucional de Universidad Nacional del Centro del Perú. <https://repositorio.uncp.edu.pe/handle/20.500.12894/10897?show=full>
- Quequezana, G. (2021). *Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos*. (6ª ed.) Instituto de Construcción y Gerencia – ICG. https://tienda.construccion.org/producto/saneamiento-fisico-legal-de-predios-urbanos_tomo2_4981.
- Quevedo, R. (2019). *Las habilitaciones urbanas en el Perú: la importancia de su formalización a nivel nacional*. [Trabajo académico de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/items/7519fb79-8736-4f52-98f7-c92fe8463ef5>.
- Román, F., Parédez, J. (2021). *Evaluación de alternativas de inversión inmobiliaria de una habilitación urbana en la ciudad de Huacho, departamento Lima*. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://tesis.pucp.edu.pe/items/e2f2e69b-1f50-4b1f-ba87-dbf3e233dc8f>.

Tello, J., Tomas, J. (2018). *Habilitación urbana e infraestructura habitacional – Deportiva, para mejorar el desarrollo urbano sostenible en el asentamiento humano 6 de octubre distrito de Manantay – Coronel Portillo – Ucayali 2018*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Hermilio Valdizan]. Repositorio Institucional de Universidad Nacional Hermilio Valdizan. <https://repositorio.unheval.edu.pe/item/0bb27a01-7b4b-4442-aa75-65858ab1ecdf>.

Anexo B: Plano Perimétrico



Anexo C: Plano de ubicación y localización

