

# FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“IMPLEMENTACIÓN DE NUEVAS ESTRATEGIAS PARA REALIZACIÓN DE INFORMES SOBRE USOS DEL SUELO Y SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL DE INMUEBLES DESTINADOS A USO COMERCIAL EN LA EMPRESA SEMINARIO ABOGADOS E.I.R.L. DESDE EL 2020 AL 2022”

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título  
profesional de:

Abogada

**Autor:**

Valeri Rene Teves Caloggero

Asesor:

Mg. Rodrigo Olano Romero  
<https://orcid.org/0000-0003-1577-9574>

Lima - Perú

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

## **DEDICATORIA**

A mis padres, José Teves Muñoz y Gisella Caloggero Ley, que son mi motivación y ejemplo a seguir.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

## **AGRADECIMIENTO**

En primer lugar, agradezco a Dios, a mi familia por el soporte brindado y a todas las personas que en algún momento estuvieron involucradas en mi crecimiento académico y profesional.

## Tabla de contenidos

<b>DEDICATORIA .....</b>	<b>2</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS .....</b>	<b>5</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS .....</b>	<b>6</b>
<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO IV. RESULTADOS .....</b>	<b>35</b>
<b>CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>55</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>57</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>58</b>

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

## ÍNDICE DE TABLAS

**Tabla 1:** Cuadro resumen - antecedentes edificatorios municipales de M. Merino 1 BA....**28**

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1:</b> Empresas que asesora el Estudio Jurídico Seminario Abogados E.I.R.L.....	<b>09</b>
<b>Figura 2:</b> Organigrama de Seminario Abogados E.I.R.L.....	<b>10</b>
<b>Figura 3:</b> Cartera de servicios que brinda Seminario Abogados E.I.R.L. a uno de sus clientes.....	<b>11</b>
<b>Figura 4:</b> Plano de Zonificación del distrito de San Borja.....	<b>20</b>
<b>Figura 5:</b> Cuadros de índice de usos del distrito de San Borja.....	<b>21</b>
<b>Figura 6:</b> Excel tabulado para Estudio de usos del suelo del distrito de San Borja.....	<b>22</b>
<b>Figura 7:</b> Recuento de Puntos viales para Estudio de usos del suelo del distrito de San Borja.....	<b>23</b>
<b>Figura 8:</b> Recuento de tipo de vía y compatibilidad del giro para Estudio de usos del suelo del distrito de San Borja.....	<b>23</b>
<b>Figura 9:</b> Mapa de calor para Estudio de usos del suelo del distrito de San Borja.....	<b>24</b>
<b>Figura 10:</b> Recuento de medidas del distrito de San Borja para Estudio de usos del suelo..	<b>25</b>
<b>Figura 11:</b> Copia literal del predio M. Merino 1 BA. ....	<b>27</b>
<b>Figura 12:</b> Registro fotográfico del predio M. Merino 1 BA. ....	<b>28</b>
<b>Figura 13:</b> Antecedentes edificatorios municipales del predio M. Merino 1 BA. ....	<b>29</b>
<b>Figura 14:</b> Planos - antecedentes edificatorios municipales del predio M. Merino 1 BA....	<b>30</b>
<b>Figura 15:</b> Antecedentes edificatorios registrales del predio M. Merino 1 BA. ....	<b>31</b>
<b>Figura 16:</b> Esquela de observación - antecedentes edificatorios registrales del predio M. Merino 1 BA.....	<b>31</b>

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

**Figura 17:** Cartilla PU del predio M. Merino 1 BA.....**32**

**Figura 18:** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio M. Merino 1 BA.....**33**

## **RESUMEN EJECUTIVO**

En el Perú, los agentes económicos particulares cuentan con los recursos jurídicos necesarios para poder expandirse buscando el crecimiento económico general como país; por ende, las actividades económicas que las empresas desarrollan, se encuentran reguladas por normas urbanísticas, de zonificación, entre otras.

Esto quiere decir que, no siempre un determinado rubro será viable a nivel de operación física en una zona. Por ese motivo, previo a cualquier tipo de inversión por parte de una empresa, se debe evaluar la situación física y legal del lugar, buscando que no existan contingencias futuras durante la obtención de permisos gubernamentales.

Es por ello que, el Estudio Jurídico Seminario Abogados E.I.R.L. vio la necesidad de añadir como uno de sus servicios, los llamados “Estudios de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad” e “Informes de viabilidad”; servicios ofrecidos desde el 2020 hasta la actualidad; proyecto del cual formé parte íntegramente, donde se elaboraron versiones finales de dichos informes – los mismos que serían aplicados en cada caso en particular y según necesidad del cliente - aportando conocimiento jurídico, técnico, y demás estrategias que se exponen en el presente Trabajo de Suficiencia Profesional.

## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

El Estudio Jurídico Seminario Abogados E.I.R.L. es una empresa del sector privado que brinda servicios de asesoría y patrocinio legal, relacionado a las ramas del derecho corporativo, procesal civil, administrativo, entre otras. Fue fundada en el 2018 por su Titular Gerente, el Dr. Alonso Seminario Sayán, quien es abogado de profesión.

A lo largo de los años, se ha creado una cartera de clientes que se han mantenido estables hasta la fecha y se encuentran satisfechos con los servicios brindados por el Estudio. Entre los clientes más destacados del mercado se encuentran las siguientes empresas: TALE INMOBILIARIA S.A.C., SUPERMERCADOS PERUANOS S.A., COMPAÑÍA MINERA SANTA LUISA S.A., CAFERMA S.A.C., ETC.

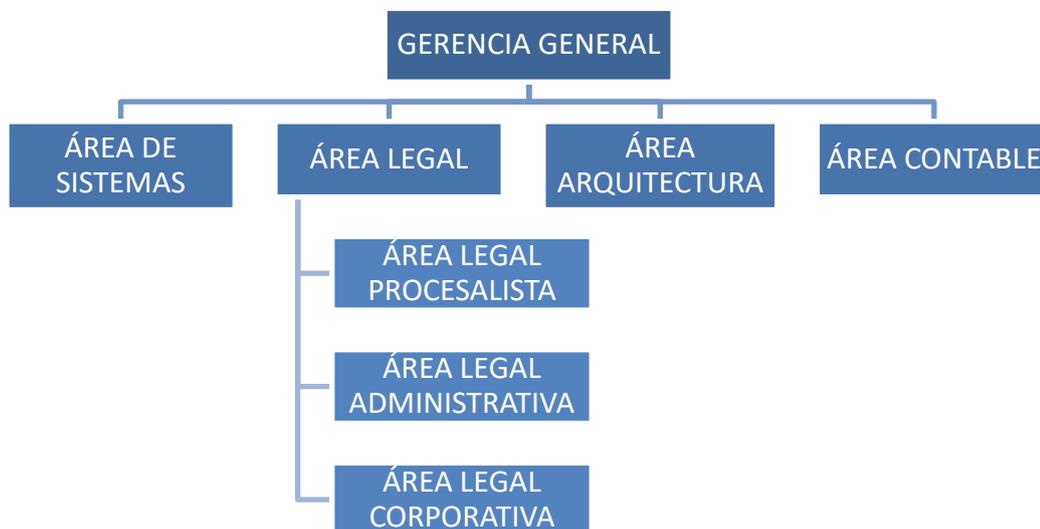
*Figura 1:* Empresas que asesora el Estudio Jurídico Seminario Abogados E.I.R.L.



Fuente: Elaboración propia.

El Estudio está conformado por diversas áreas y equipo humano profesional no solo del rubro legal y contable, sino también de la parte técnica, como lo es la arquitectura, la cual es necesaria para poder cumplir con todas las exigencias de los clientes en los procesos de saneamiento físico y legal de predios. A continuación, presento el Organigrama que rige a la empresa:

Figura 2: Organigrama de Seminario Abogados E.I.R.L.



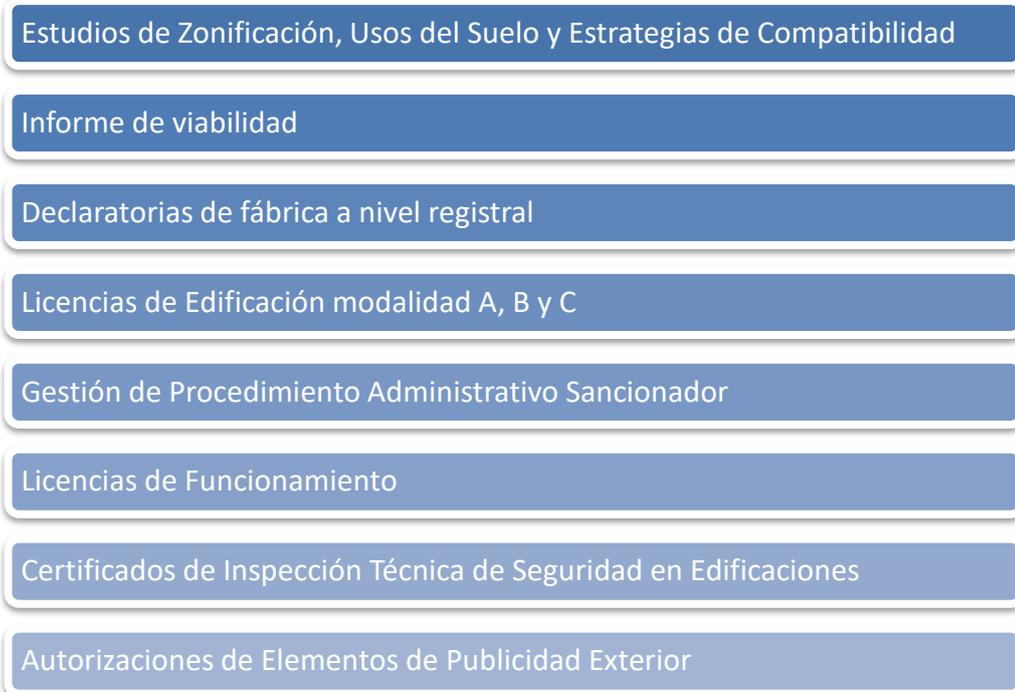
Fuente: Elaboración propia.

Durante los más de dos años de experiencia profesional, me he desempeñado en el Área legal administrativa del Estudio, donde principalmente tenemos clientes del sector *In Retail*, que requieren servicios de saneamiento físico y legal de inmuebles, Declaratorias de Fábrica a nivel registral, Licencias de Edificación modalidad A, B y C, obtención de permisos municipales tales como: Licencias de funcionamiento, Certificados de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones, Autorizaciones de Elementos de Publicidad Exterior; así como también, la elaboración de estudios e informes previos de compatibilidad de usos del suelo.

## CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

Como he señalado en el punto anterior, el Estudio Jurídico Seminario Abogados E.I.R.L. actualmente brinda diversos servicios relacionados al sector *In Retail* en el ámbito del derecho administrativo, tales como:

*Figura 3:* Cartera de servicios que brinda Seminario Abogados E.I.R.L. a uno de sus clientes.



Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo, este portafolio de servicios no siempre fue el mismo. Cuando yo inicié mis labores en la empresa, nuestro cliente más importante en este sector, solicitaba principalmente gestiones de obtención de permisos municipales, ello sin que el predio de interés para operación comercial, tuviera una evaluación previa de las normas de zonificación que lo regían.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

Esto significó que, surjan complicaciones con los Gobiernos Locales, ya que existían resoluciones de improcedencia, clausuras de locales, inicio de procedimientos administrativos sancionadores, paralizaciones de obra, entre otros. Los mismos que acarrearían mayores gastos monetarios para el cliente. De esa forma, como asesores legales, sugerimos que cada predio, antes de ser tomado en alquiler sea evaluado íntegramente en relación a las normas urbanísticas y de zonificación que lo regían. De manera que, se evitaban o reducían complicaciones durante la obtención de permisos municipales. Asimismo, ello significaba acortar tiempos a largo plazo, pues se obtenían permisos municipales de manera eficiente. Como resultado de esta propuesta, abordamos los denominados “Informes de viabilidad”.

Por otro lado, otro aporte significativo que le brindamos a este mismo cliente del sector *In Retail*, fueron los llamados “Estudios de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad”. Dicho servicio se generó en razón a que, el cliente buscaba expandirse comercialmente en algunos distritos de Lima Metropolitana, donde por diversos motivos con anterioridad había tenido negativas o barreras legales. Se nos pidió evaluar de manera integral cada uno de estos distritos con la finalidad de verificar qué estrategias normativas se encontraban para lograr la tan anhelada expansión mercantil. Estos estudios fueron realizados en atención específica de lo que necesitaba el cliente; por lo cual, se tuvo que empezar todo el análisis y data desde cero.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

Ahora, antes de pasar al desarrollo de las estrategias que seguimos para la implementación de los nuevos *Informes de viabilidad y Estudios de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad*, brindaré algunas definiciones que aparecen en esta rama del derecho administrativo/urbanístico y son importantes mencionar en el presente Trabajo de Suficiencia Profesional.

### **2.1. Definición normativa de “Compatibilidad de Uso”:**

Conforme al Decreto Supremo N° 163-2020-PCM, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento y los formatos actualizados de Declaración Jurada, tenemos el siguiente concepto:

#### ***Artículo 2.- Definiciones***

*Para los efectos de la presente Ley, se aplicarán las siguientes definiciones:*

***a) Compatibilidad de uso.*** - *Evaluación que realiza la entidad competente con el fin de verificar si el tipo de actividad económica a ser desarrollada por el interesado resulta o no compatible con la categorización del espacio geográfico establecido en la zonificación vigente. (...)*

Lo cual quiere decir que las actividades económicas - o giros comerciales en este caso-, deben atravesar previamente por un filtro de compatibilidad, a fin de verificar si son afines con el área en donde se van a desarrollar, en base a las normas urbanísticas de zonificación.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

## 2.2. Definición normativa de “Zonificación”:

De acuerdo al Decreto Supremo antes referido, D.S. N° 163-2020-PCM, presentamos el significado legal del término:

### *Artículo 2.- Definiciones*

*Para los efectos de la presente Ley, se aplicarán las siguientes definiciones: (...)*

*l) Zonificación. - Conjunto de normas técnicas urbanísticas por la que se regula el uso del suelo.*

Esto nos habla de que el territorio peruano se rige por normas de tipo técnicas que se encargan de regular la coexistencia de usos del suelo en determinado espacio; por ejemplo, si una zona es residencial, se admitirán actividades económicas afines con dicha característica. En esa línea de ideas, si una zona es comercial consolidada, se permitirán actividades económicas también de ese tipo.

### **CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA**

Iniciaré el presente capítulo narrando cómo fue mi proceso de ingreso a la empresa Seminario Abogados E.I.R.L., la historia comienza cuando en el 2019 postulé vía *Bumeran* a otra empresa que se dedicaba también al sector de saneamiento físico – legal de inmuebles, donde yo iba a desarrollar una de mis primeras prácticas pre profesionales. Accedí al puesto, donde aprendí mucho del rubro, reafirmando mi gusto por el Derecho Administrativo. Sin embargo, por motivos de incompatibilidad con las políticas de dicha empresa, renuncié al cabo de un (1) año.

Interesada en seguir perfilándome en esta rama del Derecho, y habiendo ya egresado de la carrera, en el mes de marzo de 2020 postulé al Estudio Jurídico Seminario Abogados E.I.R.L., quienes me ofrecían un puesto en el cual sería la encargada de ver todos los asuntos de un determinado cliente del sector *In Retail* (relacionado al Derecho Administrativo), lo cual me atrajo mucho, pues significaba un reto para mí y por supuesto, crecimiento económico y profesional. Accedí al puesto; no obstante, se presentó la primera complicación que fue la declaratoria de Emergencia Sanitaria Nacional por motivo de la pandemia generada por el Covid-19. Afrontando tal situación, la empresa se adecuó a las disposiciones brindadas por el gobierno y dispuso que trabajemos todos de forma remota hasta que se reanuden las actividades presenciales. Entonces, en efecto, mis funciones en la empresa se iniciaron de la mano con la declaratoria de Emergencia Sanitaria, siendo que hasta la fecha nos encontramos trabajando de forma virtual.

Esa situación en un comienzo fue complicada para mí, pues me estaba adecuando a un nuevo ambiente laboral y la forma no era la más óptima (medios virtuales). Asimismo, en el desempeño de mis labores en sí, tenía la dificultad de que suelo ver temas con entidades públicas como Municipalidades y SUNARP, entre otras; siendo que, al inicio de la Emergencia Sanitaria, no brindaban atención al público, entonces hubo retrasos en los plazos y procedimientos que veníamos llevando a cabo. Empero, con el pasar del tiempo, ello se iba superando.

En cuanto a mis funciones en sí, me encargo del Área Legal Administrativa del estudio, donde contamos principalmente con un cliente de forma permanente, el cual es una empresa que se desarrolla en el sector *In Retail*, como antes mencioné. Dicho cliente desempeña actividades comerciales del rubro “Minimarket” y busca expandirse en todo el territorio nacional, inició en Lima Metropolitana y Callao, luego se expandieron a Lima Provincias, Departamentos del interior como Arequipa y tienen mayor proyección a futuro; por lo cual, requiere una cartera de servicios bastante amplia, la misma que ha ido en aumento, en razón de sus necesidades.

A lo largo de los más de dos años de trabajo en esta empresa, he venido afrontando nuevos desafíos; sin embargo, por motivo del presente Trabajo de Suficiencia Profesional, trataré dos de los dos principales aportes que tuve hacia la empresa y el cliente:

### **3.1. Estudios de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad:**

Los Estudios de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad que le ofrecemos al cliente son Informes donde se realiza un análisis de las distintas zonificaciones que se encuentran en un determinado distrito; en el cual, se permita identificar en qué proporción del distrito se permite el desarrollo de giros comerciales afines a su actividad comercial (Minimarket). Asimismo, a través de dicho análisis, se podrán advertir las limitantes que existan respecto a la obtención de permisos municipales, con la finalidad de buscar alternativas o estrategias de compatibilización.

#### **3.1.1. Proceso de implementación de este nuevo servicio:**

Inicialmente, el cliente nos solicitó un reporte distrital donde se refleje las zonas donde existía probabilidad de expansión sin restricciones; esto es, indicación de áreas en metros cuadrados y porcentajes del distrito. Asimismo, nos pidió elaborar un mapa de calor donde se refleje en qué vías de cada distrito debían delimitar su búsqueda de locales para arrendar, lógicamente para futura operación comercial. Además, nos pidieron brindarles un detalle de las zonas donde los giros de interés (Minimarket o Bodega) tengan limitaciones para su desarrollo como, por ejemplo, que solo se pueda tener un local de 60m<sup>2</sup>, o que el predio esté ubicado con frente a una Avenida, entre otras; así como también, un detalle de qué zonas son restringidas totalmente para desarrollo de actividades comerciales de ese tipo.

Ello significó todo un reto para nosotros, pues el estudio solicitado no se trataba de un predio en específico como en anteriores oportunidades habíamos analizado, sino de un distrito entero, que por obvias razones tiene una extensión mucho mayor. De esa forma, nos reunimos todo el equipo, tanto el Área Legal, el Área de Arquitectura y el Área de Sistemas del Estudio Jurídico, para poder complementar habilidades, conocimientos y poder sacar adelante el proyecto, cumpliendo cabalmente con las expectativas del cliente.

Como primer punto, el área legal (a mi encargo) tenía la responsabilidad de analizar las normas urbanísticas que regían el distrito a ser evaluado, tanto las normas de nivel Metropolitano como de carácter Local. Algunas de esas normas fueron: Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del distrito, Plano de Zonificación y Cuadro de Índice de Usos de Actividades Urbanas. Asimismo, tenía la labor de efectuar una data completa en Excel sobre todas y cada una de las vías del distrito y su respectiva zonificación. Es así que, surgieron los denominados “Puntos del distrito”, ya que cada vía, tenía más de un tipo de zonificación.

Una vez definidos los Puntos de distrito, en razón a su zonificación se determinaba qué tipo de tratamiento tenía el giro de Minimarket y/o Bodega, ya sea: conforme, conforme con restricciones o no conforme; lo cual, a su vez, hacía que lo sub clasifiquemos en un semáforo, que serviría para luego elaborar el Mapa de Calor del distrito.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

Cuando teníamos la data completa en Excel, ésta era derivada al Área de Sistemas para que puedan elaborar el Mapa de Calor, que era uno de los entregables al cliente. Posteriormente, este Mapa de Calor distrital, era derivado al Área de Arquitectura para que efectúen la medición de áreas por metros cuadrados de todo el distrito, y de las áreas según color del “Semáforo”, el cual - según relaté- significaba que determinadas zonas eran: conforme, conforme con restricciones o no conforme con el giro comercial de interés.

Cuando se tenían las bases suficientes, el Área Legal, continuaba con el proceso de elaboración de Estudio de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad del distrito asignado, para finalmente entregarlo al cliente.

### **3.1.2. Herramientas utilizadas:**

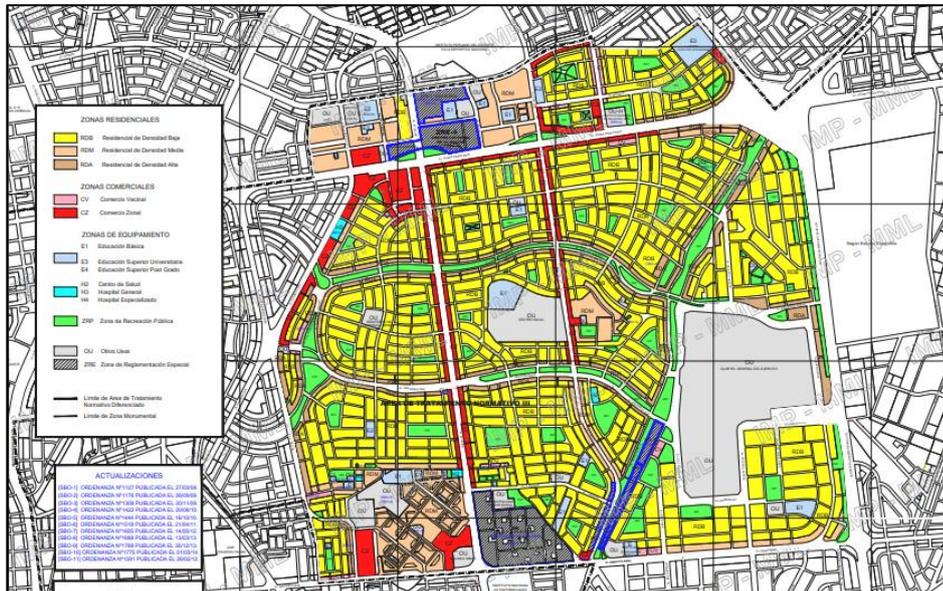
En esta sección, trataré sobre las herramientas jurídicas y digitales que empleé para la implementación y desarrollo del nuevo formato de *Estudio de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad* en la empresa, como mi aporte en el Área Legal de la cual formo parte, tomando como ejemplo el distrito de San Borja:

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

### 3.1.2.1. Plano de Zonificación:

Como primer elemento para la ejecución del Estudio referido, analicé el Plano de Zonificación del distrito de San Borja, regulado por la Ordenanza N° 1063-MML que aprobó el reajuste integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Borja conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, a fin de obtener la información de las vías del distrito y sus respectivas zonificaciones. Con ayuda de *Google Maps* se hizo el listado de cada uno de estos Puntos del distrito, en total contabilicé mil veintiocho Puntos a evaluar (1,028).

Figura 4: Plano de Zonificación del distrito de San Borja.



Fuente: Ordenanza N° 1063-MML



Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

### 3.1.2.3. Excel tabulado y tablas dinámicas:

Para poder trabajar de forma ordenada y eficiente la data de los mil veintiocho (1,028) Puntos del distrito de San Borja, utilicé la aplicación Excel, donde se detallaba la información de cada Punto aplicando filtros, tales como: Clasificación en el “Semáforo” (relacionado a la compatibilidad del giro), nombre y tipo de vía, qué giro comercial era compatible (Bodega o Minimarket), qué zonificación le correspondía; y, alguna referencia en caso sea zona restringida.

Figura 6: Excel tabulado para Estudio de usos del suelo del distrito de San Borja.

	A	B	C	D	E	F	G
	ÍTEM	SEMÁFORO	TIPO VÍA	PUNTOS	GIRO COMPATIBLE	ZONIFICACIÓN	REFERENCIA
5	570	AMARILLO	Alameda	Alameda Jorge Basadre	Bodega	RDM	
6	571	AMARILLO	Alameda	Alameda José Carlos María	Bodega	RDM	
7	202	AMARILLO	Alameda	Alameda Picaflores	Bodega	RDB	
8	572	AMARILLO	Alameda	Alameda Picaflores	Bodega	RDM	
9	710	ROJO	Alameda	Alameda Picaflores	No compatible	E1	Colegio Santísimo Nombre de Jesús
10	711	ROJO	Alameda	Alameda Picaflores	No compatible	OU	Parroquia Santísimo Nombre de Jesús
11	712	ROJO	Alameda	Alameda Picaflores	No compatible	ZRP	Parque San Francisco de Asis
12	573	AMARILLO	Alameda	Alameda Santiago Antúnez	Bodega	RDM	
13	713	ROJO	Otro	Autopista Panamericana Su	No compatible	ZRP	Áreas verdes
14	203	AMARILLO	Avenida	Av. A	Bodega	RDB	
15	714	ROJO	Avenida	Av. A	No compatible	OU	Polideportivo San Borja Limatambo
16	7	VERDE	Avenida	Av. Agustín de la Rosa Toro	Minimarket	CV	
17	62	AMARILLO	Avenida	Av. Agustín de la Rosa Toro	Minimarket	CZ	
18	715	ROJO	Avenida	Av. Agustín de la Rosa Toro	No compatible	OU	Instituto Nacional de Salud del Niño
19	716	ROJO	Avenida	Av. Agustín de la Rosa Toro	No compatible	ZRP	Polideportivo Rosa Toro
20	63	AMARILLO	Avenida	Av. Andreas Vesaglio	Minimarket	CZ	
21	204	AMARILLO	Avenida	Av. Andreas Vesaglio	Bodega	RDB	
22	1	VERDE	Avenida	Av. Angamos Este	Bodega	CV	
23	9	VERDE	Avenida	Av. Angamos Este	Minimarket	CZ	C.C. Primavera
24	10	VERDE	Avenida	Av. Angamos Este	Minimarket	CZ	tramo Av. Gálvez Barrenechea - Calle Harth Terre
25	574	AMARILLO	Avenida	Av. Angamos Este	Bodega	RDM	
26	693	AMARILLO	Avenida	Av. Angamos Este	Bodega	ZRE-2	
27	717	ROJO	Avenida	Av. Angamos Este	No compatible	E1	Instituto de Educación Especial
28	718	ROJO	Avenida	Av. Angamos Este	No compatible	OU	Club Mincetur

Fuente: Elaboración propia.

Posteriormente, para procesar la información recabada, se hizo uso de la herramienta Tablas Dinámicas, donde se sintetizaba la información básica y exacta que necesitaba el cliente; esto es, número de Puntos en los que era compatible la actividad comercial, porcentajes del distrito, etc.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

Figura 7: Recuento de Puntos viales para Estudio de usos del suelo del distrito de San Borja.

Cuenta de PUNTOS :Etiquetas de color ▾				
Etiquetas de fila ▾	Bodega	Minimarket	No compatible	Total general
AMARILLO	614	61		675
ROJO			319	319
VERDE	13	21		34
<b>Total general</b>	<b>627</b>	<b>82</b>	<b>319</b>	<b>1028</b>

Fuente: Elaboración propia.

Figura 8: Recuento de tipo de vía y compatibilidad del giro para Estudio de usos del suelo del distrito de San Borja.

Cuenta de PUNTOS :Etiquetas de color ▾				
Etiquetas de fila ▾	Bodega	Minimarket	No compatible	Total general
<input checked="" type="checkbox"/> AMARILLO	614	61		675
Calle	407	22		429
Jirón	75	19		94
Pasaje	68	4		72
Avenida	53	16		69
Alameda	8			8
Otro	3			3
<input checked="" type="checkbox"/> ROJO			319	319
Calle			184	184
Avenida			74	74
Jirón			46	46
Pasaje			10	10
Alameda			3	3
Otro			2	2
<input checked="" type="checkbox"/> VERDE	13	21		34
Avenida	7	12		19
Calle	2	7		9
Jirón	4	2		6
<b>Total general</b>	<b>627</b>	<b>82</b>	<b>319</b>	<b>1028</b>

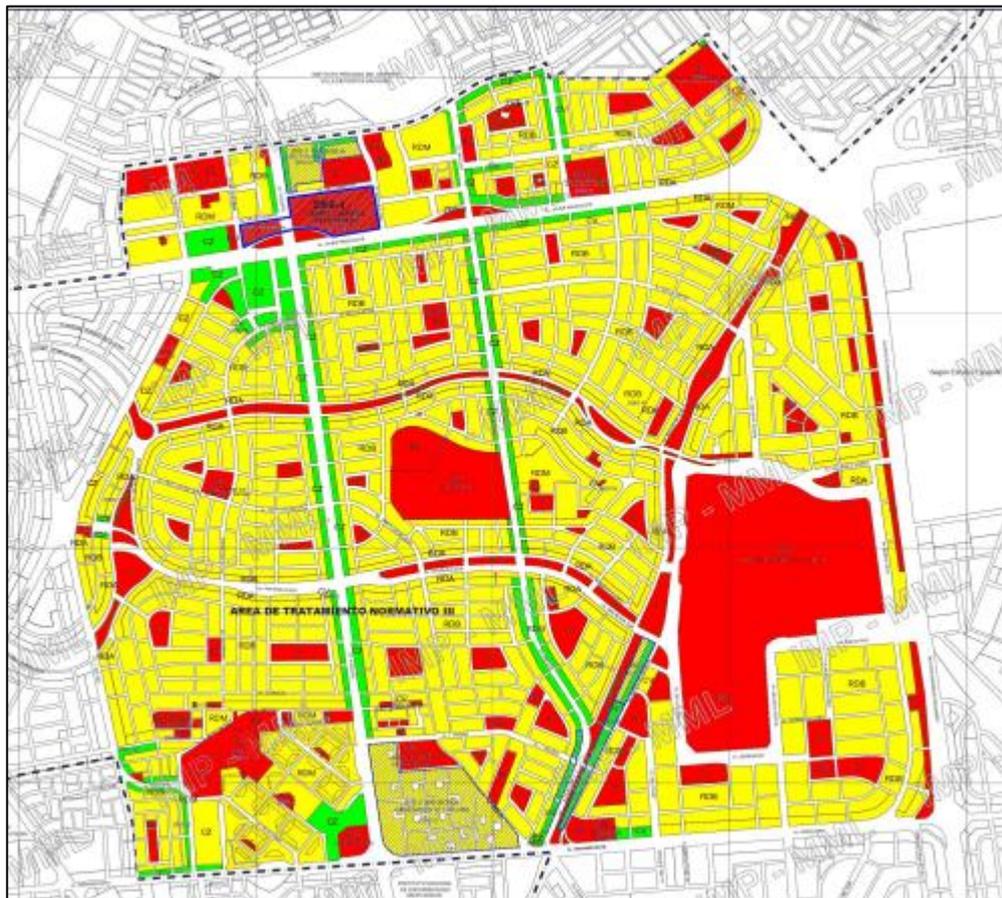
Fuente: Elaboración propia.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

### 3.1.2.4. Mapa de Calor y Cuadro de áreas (m2):

Como otra de las herramientas que usé para el desarrollo del Estudio, fue el Mapa de Calor que tuvo como base para su realización, la data del Excel tabulado. En dicho Mapa, se graficaba un semáforo de compatibilidad, así como también se efectuaron las medidas de dichas áreas.

*Figura 9:* Mapa de calor para Estudio de usos del suelo del distrito de San Borja.



Fuente: Estudio de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad en el Distrito de San Borja por Seminario Abogados E.I.R.L., 2022.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

Figura 10: Recuento de medidas del distrito de San Borja para Estudio de usos del suelo.

ÁREA DEL DISTRITO DE SAN BORJA EN M2 *		
EQUIPAMIENTO	ZONA LIBRE (PISTAS/ VEREDAS)	TOTAL GENERAL
7'248,756.26	2'800,648.17	10'049,404.43

(\*) Las medidas brindadas son referenciales, con un margen de error del 5% al 7% debido a la extensión del área, así como la forma de los perímetros.

ÁREAS POR SECTORES Y COLORES (SEMÁFORO) EN M2				
SECTOR	VERDE	AMARILLO	ROJO	TOTAL
SECTOR 1	87629	513819	301480	902928
SECTOR 2	161778	1240272	286159	1688209
SECTOR 3	70743	1238627	228928	1538297
SECTOR 4	144523	1735538	1239261	3119322
TOTALES	464673	4728256	2055827	7248756
PORCENTAJES	6%	65%	28%	

Fuente: Estudio de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad en el Distrito de San Borja por Seminario Abogados E.I.R.L., 2022.

### 3.1.3. Dificultades superadas:

En el desarrollo del encargo realizado, enfrenté principalmente dos dificultades; primero, de tiempo, pues contaba con un plazo reducido de siete (7) días hábiles para presentar el informe final del distrito; de forma que, tuve que organizar a las Áreas del Estudio Jurídico como de Arquitectura, Sistemas y Legal, buscando armar estrategias de trabajo que nos permitan avanzar de manera satisfactoria a todos y cumplir con el objetivo.

Asimismo, tuve la siguiente complicación que fue el no saber trabajar datas tan grandes con Excel, en dicho proceso aprendí a usar los Filtros y Tablas Dinámicas, con la finalidad de hacer el proceso más eficiente y ordenado.

### **3.2. Informes de Viabilidad:**

Los Informes de Viabilidad son estudios que se realizan a un determinado predio en particular, con la finalidad de verificar si la zonificación a la que pertenece, es afín con la actividad comercial de Bodega o Minimarket.

#### **3.2.1. Proceso de implementación de este nuevo servicio:**

Este servicio se adicionó durante los primeros meses en los que ingresé a trabajar a la empresa como recomendación al cliente; ya que, con anterioridad a ello, sucedía que, tomaban en alquiler locales comerciales sin una previa evaluación de las normas urbanísticas, teniendo como consecuencia, que las Municipalidades no les otorguen permisos para la operación comercial.

Como parte del servicio, se solicitó al cliente que nos brinden la documentación básica del inmueble por el cual tenían inclinación, tales como: Copia literal, Cartillas HR/PU, Antecedentes edificatorios municipales y registrales, Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, fotos, entre otros, con la finalidad de evaluar las normas a las que debían regirse.

#### **3.2.2. Herramientas utilizadas:**

Al igual que en el punto anterior, los elementos legales básicos que utilizo para la elaboración de estos informes, son los Planos de Zonificación y Cuadro de Índice de Usos. Por lo cual, en esta parte, daré ejemplos adicionales:

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

### 3.2.2.1. Copia literal:

En la revisión de la Copia literal o Partida Electrónica de un predio, reviso la información básica como la denominación del inmueble, área de terreno, área construida, datos de los titulares, si cuenta con cargas y/o gravámenes; y, si cuenta con antecedentes edificatorios, los mismos que serían desarchivados en SUNARP, de ser el caso.

*Figura 11: Copia literal del predio M. Merino 1 BA.*

<b>REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE REGISTRO DE PREDIOS <u>CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO</u></b>	
El servidor que suscribe, <b>CERTIFICA:</b>	
<b>I. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>	
Sobre el Inmueble: TERRENO.	
Ubicación: CALLE IGNACIO MERINO NUM 107-109.	
Distrito de: BARRANCO, Provincia de: LIMA, Departamento de: LIMA	
Las inscripciones corren inscritas en la Partida Electrónica N° 07013916 y Asientos registrados en Tomo 14 Fojas 311-318, Tomo 174 Fojas 247-252, Tomo 1136 Fojas 435-439.	
<b>Antecedentes:</b> Ninguno.	
N° de Imágenes Electrónicas, posteriores a la Ficha o Tomo: ***15 (QUINCE).	
<b>II.- EL TITULAR DOMINIAL REGISTRAL</b>	
<b>N°</b>	<b>Propietario (s)</b>
1	INVERSIONES P & D S.A.C.
<b>III.- GRAVÁMENES Y CARGAS INSCRITOS VIGENTES</b>	
HIPOTECA: Registrada en el Asiento D00002 de la P.E N° 07013916	

Fuente: Certificado Registral Inmobiliario de la Partida Electrónica N° 07013916, 2021.

### 3.2.2.1. Antecedentes edificatorios:

Como parte de la revisión de antecedentes edificatorios, se deben solicitar desarchivamientos de los precedentes municipales (Licencias de Edificación) y registrales (Declaratorias de Fábrica). En este caso, presentaremos el caso de un predio ubicado en el distrito de Barranco, Calle Ignacio Merino N° 107-109:

Figura 12: Registro fotográfico del predio M. Merino 1 BA.



Fuente: Obtención propia.

#### A. Antecedentes edificatorios Municipales:

Para obtener los antecedentes edificatorios municipales, realicé una Solicitud de Acceso a la Información Pública (Anexo N° 01) a la Municipalidad distrital de Barranco, la cual admite solicitudes mediante su Mesa de Partes virtual por correo electrónico (Anexo N° 02). Obteniendo respuesta en un lapso de cinco (5) días hábiles, donde me indicaron que existía un expediente de Licencia de Construcción de 1965 que podía desarchivar y obtener copias (Anexo N° 03). De esa forma, conseguí la siguiente información:

Tabla 1

*Cuadro resumen - antecedentes edificatorios municipales de M. Merino 1 BA*

Número de expediente y año	Tipo de permiso	Detalle de trabajos	Área(s)	Planos
22-62 (1965)	Licencia de construcción.	Casa habitación de dos niveles.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A.T.: 258.60m<sup>2</sup></li> <li>➤ A.C. 1er nivel: 104.80m<sup>2</sup></li> <li>➤ A.C. 2do nivel: 62.20 m<sup>2</sup></li> </ul>	Planos de ubicación, arquitectura, plantas, estructuras, instalaciones (23).

Fuente: Elaboración propia.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

Figura 13: Antecedentes edificatorios municipales del predio M. Merino 1 BA.

**T N° 11553929**

**CONSEJO DISTRITAL DE BARRANCO**  
INSECCION DE OBRAS

SEÑOR ALCALDE:

Alfonso de los Ríos Elizaguirre, propietario del inmueble que a continuación indico; y de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Construcciones vigente y disposiciones conexas, a Ud. solicito: Que disponga se me otorgue la respectiva licencia para ejecutar obras de construcción de una Casa Habitación - Primera Etapa en el inmueble de mi propiedad, proporcionando al efecto los siguientes datos:

**UBICACION DEL INMUEBLE:** El inmueble materia de la presente solicitud está ubicado en el Jirón Merino No. --- esq. --- No. --- Lote No. 17 de la Mz. 53 Urbanización Dist. Barranco Área 258.60 m<sup>2</sup>.

**FRENTES:** Principal 10.35 ml. al Jirón Merino Secundario - - ml. " " - - -

**UTILIZACION ACTUAL:**

Terreno sin construir	(#1)
Casa habitación	(-)
Construcciones provisionales	(-) área construida --- m <sup>2</sup> .
Const. industrial o comercial	(-)

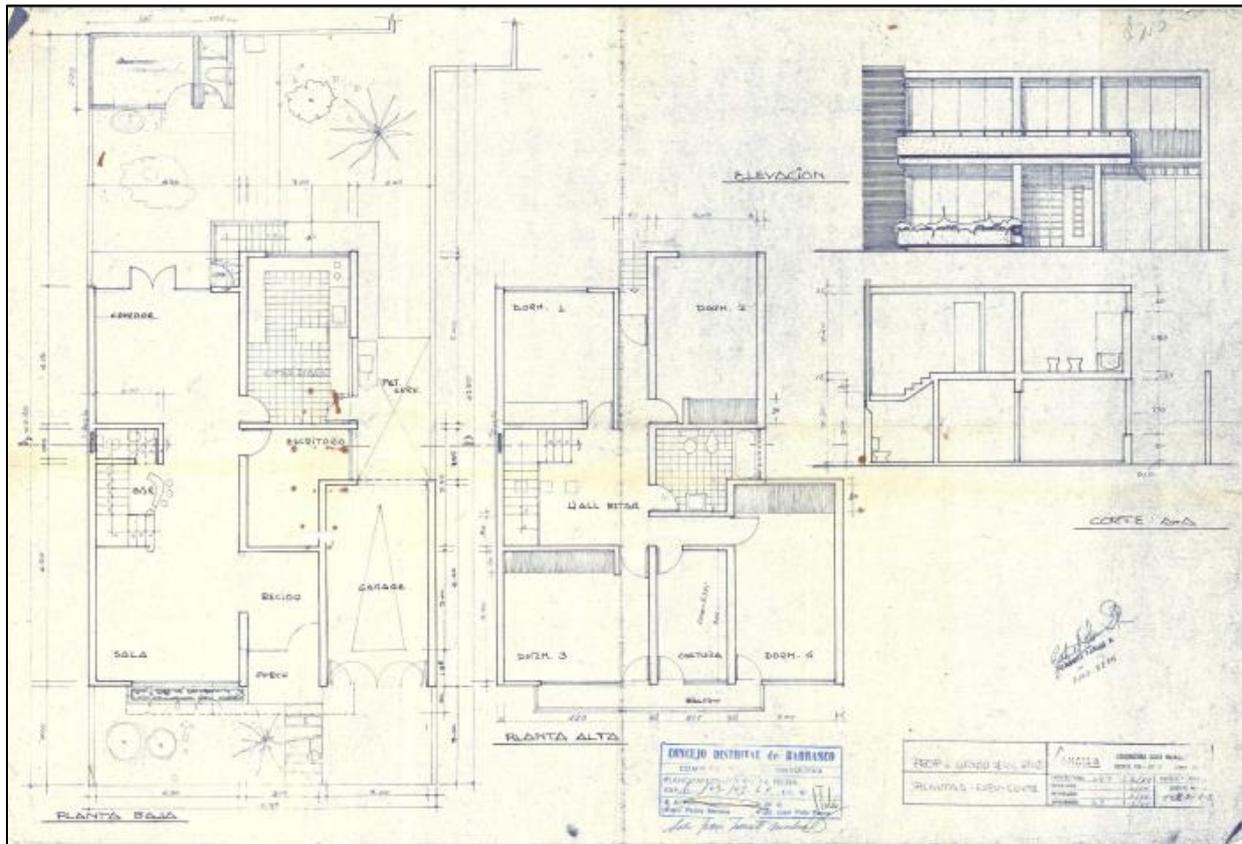
**ESPECIFICACIONES DE LA OBRA:** Destino: Casa Habitación

Casa habitación (#1); Establecimiento Comercial (-); Industrial (-); Mixto (-); Panadería (-); Botica (-); Colegio (-); Playa de Estacionamiento de Autos (-).

FUENTE: Expediente N° 22-62 del Consejo distrital de Barranco, 1965.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

*Figura 14:* Planos - antecedentes edificatorios municipales del predio M. Merino 1 BA.



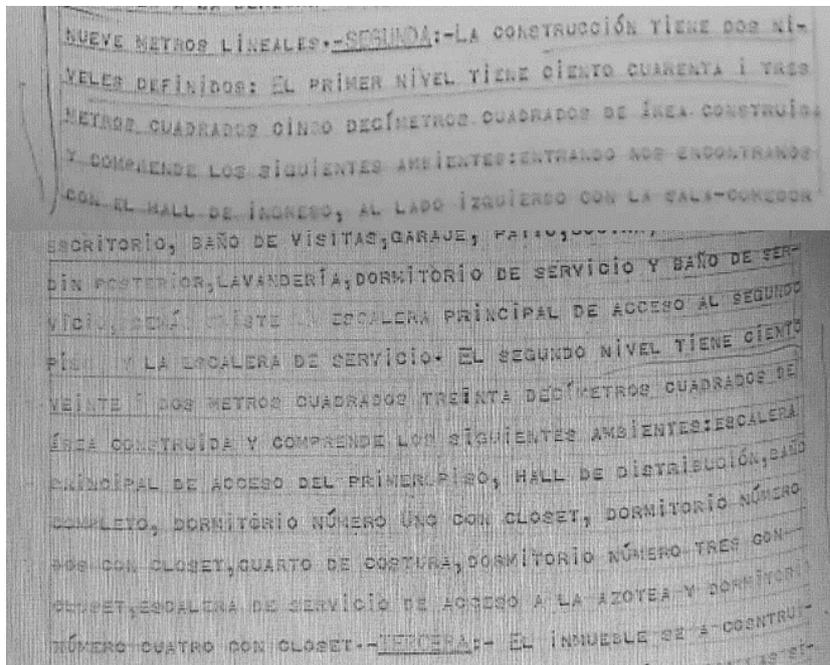
FUENTE: Expediente N° 22-62 del Consejo distrital de Barranco, 1965.

## B. Antecedentes edificatorios Registrales:

Para obtener los antecedentes edificatorios registrales, se realiza primero una lectura de título archivado en SUNARP (Anexo N° 04), en la cual se visualizan los actuados del título que dio origen a la inscripción de la Declaratoria de Fábrica de la propiedad inmueble; en el caso del predio de Barranco, los antecedentes arrojaron una Declaratoria de 1978, que reconocía dos (2) pisos y azotea; sin embargo, según esquela de observación, en esta Declaratoria de Fábrica no obraban planos (Anexo N° 05):

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

Figura 15: Antecedentes edificatorios registrales del predio M. Merino 1 BA.



FUENTE: Título archivado N° 2658 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 1978.

Figura 16: Esquela de observación - antecedentes edificatorios registrales del predio M. Merino 1 BA.



FUENTE: Esquela de Observación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2022.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

### 3.2.2.1. Cartillas HR/PU (Autovalúo):

Como verificación de las cartillas HR/PU que son documentos Municipales, reviso la información básica como la dirección del predio, área de terreno, área construida, datos de los titulares y uso. Ello con la finalidad de verificar que, los datos registrales coincidan con tal información; pues de lo contrario, esa deberá ser regularizada a fin de evitar futuras adversidades.

Figura 17: Cartilla PU del predio M. Merino 1 BA.

DATOS DEL CONTRIBUYENTE		NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE		DNI										
CÓDIGO		INVERSIONES P & D S.A.C		20510933053										
119797														
DATOS DEL PREDIO		VÍA		NÚMERO										
ANEXO		CA. MERINO, IGNACIO		107 - 109										
CÓDIGO														
001		006744												
DEPART.	INTERIOR	LETRA	ESTAC.	DEPÓSITO	MZA.	LOTE	COD. CATASTRAL							
							19032712A10101							
SECCIÓN	OFICINA	SEC.INMOB.	SUB-LOTE	BLOCK	UNIDAD	REFERENCIA								
CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO														
ESTADO		TIPO DE PREDIO		COND. PROPIEDAD		% PARTIC.		RÉGIMEN						
TERMINADO		PREDIO INDEPENDIENTE		PROPIETARIO UNICO		100.00		AFECTO						
CLASIFICACIÓN		USO DEL PREDIO				USO ESPECÍFICO								
CASA HABITACION		CASA HABITACION				CASA HABITACION								
DETERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN														
PISO	ANT.	CATEGORÍA (1)	CLASIFICACIÓN	M.P.A.S.I.	E.C.T.A.S.D.E.	VALOR UNITARIO	INCREM. 5% (2)	VALOR DEPRECIADO		ÁREA CONSTRUIDA M2	ÁREA COMÚN			VALOR CONSTRUCCIÓN
								% (3)	VALOR S/		%	M2	VALOR S/	
01	55	CCEFFCE	01	02	02	738.21	0.00	38.00	280.52	143.05	0.00	0.00	0.00	65,472.55
02	55	CCEFFCE	01	02	02	738.21	0.00	38.00	280.52	122.30	0.00	0.00	0.00	55,975.49

FUENTE: Declaración Jurada Impuesto Predial 2022, 2022.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

### 3.2.2.1. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es un documento que contiene información normativa técnica respecto a los lineamientos a los que debe regirse un proyecto edificatorio en sí. En este documento, se corrobora el tipo de zonificación, así como las normas de índice de usos vigentes.

Figura 18: Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del predio M. Merino 1 BA.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BARRANCO GERENCIA DE DESARROLLO URBANO SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS CATASTRO y CONTROL URBANO			
<b>CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS</b> N° 002 -2020- SGOPCYCU - GDU/MDB			
---	09/01/2020	09/01/2023	
---	Fecha de Emisión:	Fecha de Vigencia:	
<b>1.- DATOS DE SOLICITANTE</b>			
00078-1-2020	02/01/2020	INVERSIONES P&D S.A.C	20510933053
N° De Expediente	Fecha de Ingreso	Apartado y Nombre o Razón Social	DNI RUC
<b>2.- UBICACIÓN DEL TERRENO</b>			
001050	CA. IGNACIO MERINO MUÑOZ	107-109	---
---	---	---	---
CSC de Via	Denominación de la Via	Nro	Block
<b>2.1 - DATOS DEL PREDIO</b>			
258.84	---	---	---
Area de Terreno (m <sup>2</sup> )	Frontal (m)	Carrecha (m)	Profundidad (m)
INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL ÁMBITO DE LA ZONA MONUMENTAL CON RESOLUCIÓN DIRECTORAL NACIONAL N° 4051NC DE FECHA 28/03/2007, DECLARADO AMBIENTE URBANO MONUMENTAL DE ACUERDO A R.S N° 2900-72-ED DE FECHA 28/12/1972 PUBLICADO EL 23/01/1973			
<b>3.- INDICADORES DE ESTRUCTURACIÓN Y ZONIFICACIÓN</b>			
DISTRITO DE BARRANCO		ÁREAS DE MAYOR HETEROGENEIDAD DE FUNCIÓN	
Área Territorial		Área de Actividad Urbana	
IV		CZ	
Área de Tránsito Interurbano		COMERCIO ZONAL	
Viv. Unifamiliar/Multifamiliar		Zonificación	
Uso residencial compatible		Cualquier Índice de Uso de Actividades Urbanas Ord. 343-89ML	
A. de Tránsito:		Uso permisivos comerciales y compatibles	
12 m	Los existentes	Los existentes	30%
---	---	---	---
Altura Máxima Permisible	Área de Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Fracción Mínima de Lote (m <sup>2</sup> )	% Límite de Área Libre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Requisitorio de estacionamiento: Según Ordenanza N° 573-MD-06 del 28/09/2012 o 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda. Para el Lic. Comercial Ver Ficha N° 204 - 11 (Ordenanza 343 - MML, Anexo).</li> <li>Para el uso comercial de acuerdo al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.</li> <li>Los pisos destinados a Vivienda dejan en el área libre que se requiere según el uso residencial compatible.</li> </ul>			
Búsqueda de Estacionamientos			
<b>4.- INDICADORES DE LA SECCION DE VIA</b>			
CA. IGNACIO MERINO MUÑOZ		Según el alineamiento de la calle y el entorno monumental	
---		---	
Denominación de la Via		Alineamiento y Frente Municipal	
---		Ancho de vía existente	
Observaciones:		Sello y Firma de la Municipalidad de Barranco	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El presente certificado no constituye reconocimiento alguno sobre la titularidad del predio.</li> <li>El presente Certificado solo es válido, siempre y cuando el predio cuente con habilitación Urbana.</li> </ul>		 ANA MARIA DELGADO SANCHEZ Subgerente de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano	
Av. Proiong. San Martín N° 16- Barranco Telef: 7150067 Web: www.munibarranco.gob.pe			

FUENTE: Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 002-2020-SGOPCYCU-GDU/MDB por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de Barranco, 2020.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

### **3.2.3. Dificultades superadas:**

Las dificultades que se superan día a día en este tipo de Informes es que muchas veces los predios no cuentan con documentación completa para hacer el análisis; o también, que algunos distritos no dominan la parte normativa respecto a las normas de Zonificación y al brindarnos orientación respecto a un predio en particular, caemos en contradicción con el Municipio, para lo cual, se deben hacer revalidaciones que suele tomar mayor atención.

## **CAPÍTULO IV. RESULTADOS**

En el presente capítulo, presentaré los resultados de los aportes brindados al Estudio Jurídico Seminario Abogados, que en el punto precedente detallé, en relación a las nuevas estrategias y proceso para la realización de Estudios de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad e Informes de Viabilidad; estos son, los informes propiamente dichos. Pues en ellos apliqué conocimientos adquiridos a lo largo de mi experiencia profesional en el ámbito del Derecho Administrativo y Urbanístico. Por otro lado, empleé conocimientos técnicos que conseguí en la experiencia que tengo en el saneamiento físico y legal de predios hace más de tres años. Asimismo, destrezas tecnológicas para el desarrollo eficiente de este tipo de datos de mayor extensión.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

## 4.1. Estudio de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad del distrito de San Borja:



### ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

#### ESTUDIO DE ZONIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y ESTRATEGIAS DE COMPATIBILIDAD EN EL DISTRITO DE SAN BORJA

El objetivo del presente Informe es realizar un análisis de las distintas zonificaciones que se encuentran en el distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima; en el cual, se permita identificar en qué proporción del distrito se permite el desarrollo de giros comerciales como Bodega y/o Minimarket, los mismos que son afines a la actividad comercial que desarrolla el formato MASS. Asimismo, a través de dicho análisis, se podrán advertir las limitantes que existan respecto a la obtención de permisos municipales, con la finalidad de buscar alternativas o estrategias de compatibilización.

#### 1. EVALUACIÓN DE ZONIFICACIONES E ÍNDICE DE USOS

La regulación sobre zonificación e índice de usos del distrito de San Borja se encuentra plasmada en la Ordenanza N° 1063-MML y 1429-MML respectivamente, correspondiente al Área de Tratamiento Normativo III, así como también, la Ordenanza N° 1591-MML, para las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) del distrito de San Borja. Verificamos que, en el distrito de San Borja, existen dieciséis (16) tipos de zonificación: residenciales, comerciales, educativas, de salud y otros usos.

En los diversos tipos de zonificación, se tiene un tratamiento distinto al uso comercial; por lo cual, en el siguiente cuadro, se detallan las zonificaciones donde se admite el giro comercial (sólo en algunas vías), donde el uso es restringido, así como también, donde no será admitido bajo ninguna prerrogativa.

COMPATIBLE (MINIMARKET / BODEGA)	COMPATIBLE CON RESTRICCIONES (MINIMARKET / BODEGA)	NO COMPATIBLE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio Vecinal (CV)</li> <li>• Comercio Zonal (CZ)</li> <li>• Residencial de Densidad Media (RDM)</li> <li>• Residencial de Densidad Baja (RDB)</li> <li>• Zona de Reglamentación Especial 1 (ZRE-1)</li> <li>• Zona de Reglamentación Especial 3 (ZRE-3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio Vecinal (CV)</li> <li>• Comercio Zonal (CZ)</li> <li>• Residencial de Densidad Alta (RDA)</li> <li>• Residencial de Densidad Media (RDM)</li> <li>• Residencial de Densidad Baja (RDB)</li> <li>• Zona de Reglamentación Especial 1 (ZRE-1)</li> <li>• Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE-2)</li> <li>• Zona de Reglamentación Especial 3 (ZRE-3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Educación Básica (E1)</li> <li>• Educación Superior Tecnológica (E2)</li> <li>• Educación Superior Universitaria (E3)</li> <li>• Centro de Salud (H2)</li> <li>• Hospital General (H3)</li> <li>• Otros Usos (OU)</li> <li>• Zona de Reglamentación Especial 4 (ZRE-4)</li> <li>• Zona de Recreación Pública</li> </ul>



Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

Por otro lado, presentamos el detalle de áreas del distrito de San Borja. Donde tenemos que, el área total del distrito es de 10'049,404.43m<sup>2</sup>, de los cuales, el 72% corresponde a equipamiento, y el 28% restante es de áreas libres (pistas, veredas).

ÁREA DEL DISTRITO DE SAN BORJA EN M2		
EQUIPAMIENTO	ZONA LIBRE (PISTAS/ VEREDAS)	TOTAL GENERAL
7'248,756.26	2'800,648.17	10'049,404.43

Sobre las áreas de equipamiento, que suman un total de 7'248,756.26 m<sup>2</sup>, se dividieron éstas en cuatro (4) sectores referenciales. Se anexará al presente informe, el mapa de Sectores. Habiendo realizado la división referencial, se hizo el cálculo de medidas en metros cuadrados, obteniendo el siguiente resultado:

ÁREAS POR SECTORES Y COLORES (SEMÁFORO) EN M2				
SECTOR	VERDE	AMARILLO	ROJO	TOTALES
SECTOR 1	87,629.49	513,818.8	301,479.58	902,927.87
SECTOR 2	161,778.12	1'240,271.95	286,159.13	1'688,209.2
SECTOR 3	70,742.55	1'238,626.86	228,927.78	1'538,297.19
SECTOR 4	144,522.57	1'735,538.45	1'239,260.98	3'119,322
<b>TOTALES</b>	<b>464,672.73</b>	<b>4'728,256.06</b>	<b>2'055,827.47</b>	<b>7'248,756.26</b>
<b>PORCENTAJES</b>	<b>5%</b>	<b>47%</b>	<b>20%</b>	

Como se puede observar, sólo el 5% del distrito tiene conformidad sin restricciones para la operación de giros comerciales como Bodega o Minimarket; teniendo la mayoría del mismo, un uso "restringido" para los mencionados giros.

En las siguientes partes del informe, brindaremos alternativas para superar las restricciones que se presenten durante la evaluación de los locales comerciales de interés; las mismas que dependerán de la situación de cada predio en particular.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 2. DE LAS ZONIFICACIONES CON CONFORMIDAD PARA USO COMERCIAL

De la verificación del Plano de Zonificación y contrastación con el índice de Usos correspondiente a las Ordenanzas N° 1429-MML y 1591-MML, se pudo cotejar que, en el distrito de San Borja, los giros de Minimarket y Bodega son compatible al 100% -y sin restricciones- en algunas secciones viales de zonas comerciales, residenciales y de Reglamentación Especial, según el siguiente detalle:

USO CONFORME  
 USO NO CONFORME

#### GIRO MINIMARKET

COORDINACIÓN CALLE DE ACUERDO AL INEI	ACTIVIDADES URBANAS										CZ (Zonas Comerciales)										
	RBD	REM	RDA	CL *	CV	CZ	CZ	CZ	CZ	CZ											
0 31 0 0 11	EXPORTACION DE T.E.																				
0 32 1	COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO VEHIC. AUTOMOTORES, MOTOS Y REPARACION DE ENFERES																				
0 32 1 1	COMERCIO AL POR MENOR NO ESPECIALIZADO EN ALMACENES																				
0 32 1 1 1	VENTA AL POR MENOR EN ALMACENES NO ESPECIALIZADOS																				
0 32 1 1 1 01	BODEGAS	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
0 32 1 1 1 02	MINIMARKET	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
0 32 1 1 1 03	MINIMARKET	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
0 32 1 1 1 04	MERCADOS MINORISTAS																				

#### GIRO BODEGA

COORDINACIÓN CALLE DE ACUERDO AL INEI	ACTIVIDADES URBANAS										CZ (Zonas Comerciales)										
	RBD	REM	RDA	CL *	CV	CZ	CZ	CZ	CZ	CZ											
0 31 0 0 11	EXPORTACION DE T.E.																				
0 32 1	COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO VEHIC. AUTOMOTORES, MOTOS Y REPARACION DE ENFERES																				
0 32 1 1	COMERCIO AL POR MENOR NO ESPECIALIZADO EN ALMACENES																				
0 32 1 1 1	VENTA AL POR MENOR EN ALMACENES NO ESPECIALIZADOS																				
0 32 1 1 1 01	BODEGAS	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
0 32 1 1 1 02	MINIMARKET																				
0 32 1 1 1 03	MINIMARKET																				
0 32 1 1 1 04	MERCADOS MINORISTAS																				

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

USO CONFORME  
 USO NO CONFORME

#### GIRO MINIMARKET

CODIFICACIÓN CIU DE ACUERDO AL INEI	ACTIVIDADES URBANAS	ZRE-1											ZRE-2			ZRE-3					
		SAN JUAN MASIAS					EL BOSQUE Y EL BOSQUE DE SAN BORJA						PEQUEÑOS AGRICULTORES TODOS LOS SANTOS			PAPA JUAN XIII		AREA RUSTICA DEL SUB-SECTOR 12-A			
		Av. Aviación	Av. Canadá	Av. Arquero	Jr. De la Historia	Calle	Av. San Luis	Jirón Paseo del Bosque	Via Posterior al J. Paseo del Bosque (Sin Denominación)	Av. San Luis	Av. Aviación	Av. Angamos Este	Av. Gemina	Calle	Jirón Paseo del Bosque	Via Posterior al J. Paseo del Bosque (Sin Denominación)					
5 12 1 1	COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO VEHIC. AUTOMOTORES, MOTOS Y REPARACION DE ENSERES																				
5 12 1 2	COMERCIO AL POR MENOR NO ESPECIALIZADO EN ALMACENES																				
5 12 1 3	VENTA AL POR MENOR EN ALMACENES NO ESPECIALIZADOS																				
5 12 1 4	BODEGAS	X	X		X	X	X	X	X	X										X	
5 12 1 5	VENTA DE VIVERES Y BEBIDAS																				
5 12 1 6	VENTA DE VIVERES Y TABACO																				
5 12 1 7	VENTA DE VIVERES, ROPA Y MUEBLES																				
5 12 1 8	SUPERMERCADOS																				
5 12 1 9	MINIMARKET (7)	X	X				X			X											
5 12 1 10	MERCADOS MINORISTAS																				

#### GIRO BODEGA

CODIFICACIÓN CIU DE ACUERDO AL INEI	ACTIVIDADES URBANAS	ZRE-1											ZRE-2			ZRE-3					
		SAN JUAN MASIAS					EL BOSQUE Y EL BOSQUE DE SAN BORJA						PEQUEÑOS AGRICULTORES TODOS LOS SANTOS			PAPA JUAN XIII		AREA RUSTICA DEL SUB-SECTOR 12-A			
		Av. Aviación	Av. Canadá	Av. Arquero	Jr. De la Historia	Calle	Av. San Luis	Jirón Paseo del Bosque	Via Posterior al J. Paseo del Bosque (Sin Denominación)	Av. San Luis	Av. Aviación	Av. Angamos Este	Av. Gemina	Calle	Jirón Paseo del Bosque	Via Posterior al J. Paseo del Bosque (Sin Denominación)					
5 12 1 1	COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO VEHIC. AUTOMOTORES, MOTOS Y REPARACION DE ENSERES																				
5 12 1 2	COMERCIO AL POR MENOR NO ESPECIALIZADO EN ALMACENES																				
5 12 1 3	VENTA AL POR MENOR EN ALMACENES NO ESPECIALIZADOS																				
5 12 1 4	BODEGAS	X	X		X	X	X	X	X	X										X	
5 12 1 5	VENTA DE VIVERES Y BEBIDAS																				
5 12 1 6	VENTA DE VIVERES Y TABACO																				
5 12 1 7	VENTA DE VIVERES, ROPA Y MUEBLES																				
5 12 1 8	SUPERMERCADOS																				
5 12 1 9	MINIMARKET (7)	X	X				X			X											
5 12 1 10	MERCADOS MINORISTAS																				

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

A continuación, exponemos un cuadro donde se muestran la cantidad de puntos viales del distrito, donde se admite el giro comercial de interés, ya sea de Bodega o Minimarket sin restricciones.

GIRO TIPO DE VÍA	BODEGA	MINIMARKET	TOTAL GENERAL
Avenida	7	12	19
Calle	2	7	9
Jirón	4	2	6
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>13</b>	<b>21</b>	<b>34</b>

Asimismo, un cuadro referencial con los nombres de las vías principales según la zonificación donde se encuentran (no únicas):

ZONIFICACIÓN	VÍAS PRINCIPALES
COMERCIO VECINAL (CV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. Agustín de la Rosa Toro</li> <li>• Av. Julio Bailetti</li> <li>• Ca. Carpaccio</li> <li>• Jr. Frederic Remington</li> <li>• Jr. Mercator</li> </ul>
COMERCIO ZONAL (CZ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jr. Ucello</li> <li>• Ca. Regoyos</li> <li>• Ca. Johannes Vermeer</li> <li>• Av. Angamos Este</li> <li>• Av. Javier Prado Este</li> </ul>
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. Aviación</li> <li>• Av. San Luis</li> </ul>
RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. José Gálvez Barrenechea</li> </ul>
ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 1 (ZRE-1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jr. De la Historia</li> <li>• Av. Canadá</li> <li>• Av. San Luis</li> </ul>
ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 3 (ZRE-3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jr. Paseo del Bosque</li> </ul>



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 3. EVALUACIÓN DE LAS ZONIFICACIONES DONDE SE PRESENTAN RESTRICCIONES PARA LA OPERACIÓN COMERCIAL

En esta sección del Informe, trataremos la parte de las zonificaciones donde los giros de Bodega o Minimarket no están disponibles para operación de acuerdo a la sección vial donde se encuentran. Sin embargo, por localizarse en ciertas zonas comerciales o residenciales (entre otras), existen algunas alternativas legales que podrían tomarse en cuenta a fin de evaluar cada caso en particular, y se pueda determinar si finalmente el predio a analizar, tiene compatibilidad con el uso comercial según sus propias condiciones.

Presentamos el cuadro donde se muestran la cantidad de puntos viales del distrito, donde los giros de Bodega o Minimarket no son admitidos; no obstante, como hemos señalado líneas arriba, será materia de evaluación cada caso en particular, a fin de sustentar su compatibilidad. Es por ello que se consideran, giros "restringidos".

GIRO TIPO DE VÍA	BODEGA	MINIMARKET	TOTAL GENERAL
Calle	407	22	429
Jirón	75	19	94
Pasaje	68	4	72
Avenida	53	16	69
Alameda	8		8
Otro	3		3
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>614</b>	<b>61</b>	<b>675</b>

Asimismo, un cuadro referencial con los nombres de las vías principales según la zonificación donde se encuentran (no únicas):

ZONIFICACIÓN	VÍAS PRINCIPALES
COMERCIO VECINAL (CV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. De la Floresta</li> <li>• Av. San Borja Sur</li> <li>• Ca. Pradilla</li> <li>• Jr. Daniel Alcides Carrión</li> <li>• Jr. Gozzoli Sur</li> <li>• Pje. Verona</li> </ul>

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

<b>COMERCIO ZONAL (CZ)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. Agustín de la Rosa Toro</li> <li>• Av. Circunvalación</li> <li>• Ca. Emilio Harth Terre</li> <li>• Ca. Paul Dubois</li> <li>• Jr. Víctor Velezmoro</li> </ul>
<b>RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. Boulevard de Surco</li> <li>• Av. El Derby</li> <li>• Ca. 35</li> <li>• Ca. Beethoven</li> <li>• Ca. Cavallini</li> <li>• Jr. López de Ayala</li> </ul>
<b>RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alameda Jorge Basadre</li> <li>• Av. Canadá</li> <li>• Av. Guardia Civil</li> <li>• Ca. De la prosa</li> <li>• Jr. Eduardo Ordoñez</li> </ul>
<b>RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. Bielovucic Cavalier</li> <li>• Ca. Correggio</li> <li>• Ca. Rembrandt</li> <li>• Jr. Enrique Pallardelli</li> <li>• Pje. Ruperto Chapí</li> </ul>
<b>ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 1 (ZRE-1)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. Cerro Blanco</li> <li>• Ca. Cerro Colorido</li> <li>• Ca. Cerro Paloma</li> </ul>
<b>ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 2 (ZRE-2)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. Bernstein</li> <li>• Ca. Delta</li> <li>• Ca. Epsilon</li> </ul>
<b>ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 3 (ZRE-3)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. San Borja Sur</li> <li>• Ca. Catania</li> <li>• Ca. Varese</li> </ul>

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 3.1. ALTERNATIVA DE COMPATIBILIDAD NÚMERO UNO:

En cualquier punto vial de las zonificaciones Comercio Vecinal (CV), Comercio Zonal (CZ), Residencial de Densidad Alta (RDA), Residencial de Densidad Media (RDM) y Residencial de Densidad Baja (RDB), donde los giros de Bodega o Minimarket no tengan compatibilidad de uso, se podrán revisar los antecedentes municipales y registrales del inmueble, a fin de verificar si éste ha sido destinado a Equipamiento Comercial durante el proceso de Habilitación Urbana. De tal forma que, figura como local comercial en los Registros Públicos. Esta disposición para también, para los lotes comerciales que se ubican en los dos primeros niveles de los conjuntos residenciales “Torres de Limatambo” y “Torres de San Borja”.

Esta alternativa legal se encuentra regulada por el Anexo N° 01 de la Ordenanza N° 1429-MML, que aprobó el Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas en el distrito de San Borja.

### 3.2. ALTERNATIVA DE COMPATIBILIDAD NÚMERO DOS:

En las zonificaciones Comercio Vecinal (CV), Comercio Zonal (CZ), Residencial de Densidad Alta (RDA), Residencial de Densidad Media (RDM), Residencial de Densidad Baja (RDB), Zona de Reglamentación Especial 1 (ZRE-1), Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE-2) y Zona de Reglamentación Especial 3 (ZRE-3), donde los giros de Bodega o Minimarket no tengan compatibilidad de uso, se podrán revisar los antecedentes municipales del predio, a fin de validar si con anterioridad a la tramitación de una nueva licencia de funcionamiento (la de interés), la Municipalidad ha otorgado una Licencia de Edificación con planos aprobados para uso comercial, ya sea para el giro de “Minimarket”, “Local comercial” o “Tienda”. En los dos últimos supuestos, el giro afín a autorizarse será el de Bodega.

Dicha prerrogativa se encuentra regulada por la sexta disposición transitoria, complementaria y final de la Ordenanza N° 602-MSB y modificatorias, que aprobó el Reglamento de Licencias de Funcionamiento y Autorizaciones en el distrito de San Borja.

### 3.3. ALTERNATIVA DE COMPATIBILIDAD NÚMERO TRES:

En conformidad con el Índice de Usos para las Actividades Urbanas de las ZRE, aprobado por la Ordenanza N° 1591-MML; en las Calles de la Urbanización “San Juan Masías” que forma parte de la Zona de Reglamentación Especial 1 (ZRE-1), el giro de Bodega será compatible. De ser el caso, se tendrá que sustentar tal condición para el otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento respectiva; esto es, que el local se encuentra en la demarcación de la referida Urbanización, así como también, que la vía es calificada como Calle.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

A continuación, presentamos un cuadro resumen, sobre el tratamiento restringido que tienen los giros comerciales de Bodega y Minimarket en el distrito de San Borja; y, las alternativas legales que se plantean en determinados contextos y según el tipo de zonificación.

ALTERNATIVAS ZONIFICACIÓN	Se deberán verificar antecedentes de H.U., para ver si el predio fue destinado a equipamiento comercial. Debe estar inscrito como local comercial en los RRPP.	Se deberá verificar si el inmueble cuenta con Licencia de Edificación con planos aprobados por la Municipalidad para "Minimarket", "Tienda" o "Local comercial". Previo al otorgamiento de Licencia de funcionamiento.	Se deberá acreditar que cumple con encontrarse en la Urb. San Juan Masías y estar frente a Calle.
CV	X	X	
CZ	X	X	
RDA	X	X	
RDB	X	X	
RDM	X	X	
ZRE-1		X	X
ZRE-2		X	
ZRE-3		X	

#### 4. SOBRE LAS ZONIFICACIONES CON USO RESTRINGIDO

Según se plasmó en el mapa de calor del primer punto, existen ocho (8) zonificaciones del distrito de San Borja, donde los giros comerciales de Bodega y/o Minimarket no serán compatibles. Ello debido a que, son ubicaciones donde mayormente operan instituciones gubernamentales como centros médicos estatales, comisarías, etc.; o, zonas intangibles como lo son los parques distritales.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

De igual forma, ubicaciones originalmente destinadas a equipamiento de salud, de educación, recreación que no son compatibles con uso comercial. Presentamos un cuadro que evidencia las características de estas ocho zonificaciones especiales:

ZONIFICACIÓN	USOS GENERALES	USOS ESPECÍFICOS	REFERENCIAS
Educación Básica (E1)	Educación Básica	Colegios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Colegio Santísimo Nombre de Jesús.</li> </ul>
Educación Superior Tecnológica (E2)	Educación Superior, Universitaria y Post grado.	Institutos tecnológicos, universidades.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instituto San Borja.</li> </ul>
Educación Superior Universitaria (E3)			<ul style="list-style-type: none"> <li>• UNMSM Facultad Veterinaria.</li> </ul>
Centro de Salud (H2)	Equipamientos de Salud.	Centro de Salud / Policlínico, Hospital General / Clínica Privada General.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clínica Especialidades Médicas.</li> <li>• Centro de Salud San Borja.</li> </ul>
Hospital General (H3)			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clínica Santa Lucía.</li> </ul>
Otros Usos (OU)	Equipamientos urbanos especiales dedicados a establecimientos diversos de servicios públicos.	Protección arqueológica, Instituciones públicas, centros cívicos, dependencias administrativas del estado, culturales, establecimientos institucionales representativos del sector privado nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, plantas de tratamiento residual, etc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centro Naval.</li> <li>• Huaca San Borja.</li> <li>• Municipalidad de San Borja.</li> <li>• Parroquia Nuestra Señora de la Alegría.</li> </ul>
Zona de Recreación Especial 4 (ZRE-4)	Centro Cultural de la Nación.	Instituciones Culturales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biblioteca Nacional del Perú.</li> <li>• Banco de la Nación.</li> </ul>
Zona de Recreación Pública (ZRP)	Recreación Pública y Protección Ambiental.	Parques y plazuelas miradores, centros de esparcimiento deportivo, etc. Uso público irrestricto edificable.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boulevard Francisco Bolognesi.</li> <li>• Club de Leones de Monterrico Norte.</li> <li>• Parque Alfredo Maurtua.</li> </ul>

Fuente: Estudio de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad en el Distrito de San Borja por Seminario Abogados E.I.R.L., 2022.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

## 4.2. Informe de Viabilidad del local M. Merino 1 BA:



### ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

#### INFORME DE VIABILIDAD - LOCAL M. MERINO 1 BA

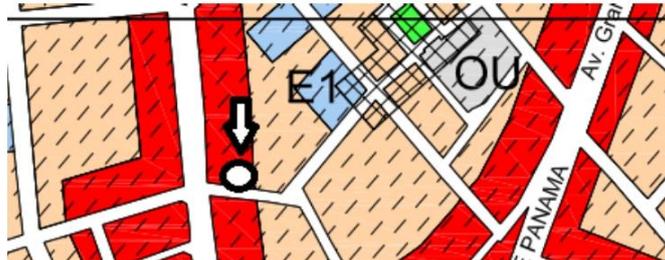
##### 1. UBICACIÓN:

Ca. Ignacio Merino Muñoz N° 107 -109, distrito de Barranco, provincia de Lima, departamento de Lima.

##### 2. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO:

##### 2.1. Zonificación:

Según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana para el distrito de Barranco; el inmueble es considerado como Comercio Zonal (CZ) – Zona Monumental, tal como se aprecia en la siguiente imagen:



ZONAS COMERCIALES		ZRP	Zona de Recreación Pública
CV	Comercio Vecinal	OU	Otros Usos
CZ	Comercio Zonal		Zona de Máxima Protección
ZONAS INDUSTRIALES			Zona Monumental

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 2.2. Índice de usos:

De acuerdo al cuadro de índice de usos referente a la Ordenanza N° 343-MML, para la Zonificación Comercio Zonal – Zona Monumental B-3, conforme al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 002-2020-SGOPCYU-GDU/MDB, el desarrollo de la actividad comercial de Minimarket es conforme con la ubicación del predio.

INDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS													MUNICIPALIDAD DE BARRANCO			
AREAS DE TRATAMIENTO		A - 2			B - 3		B - 4		B - 5		C - 2		EJES			CIPUR
ZONAS	USOS/ ACTIVIDADES	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	
		SECT. RESTRING.	DENS. MEDIA	WGT. TALLER	SECT. RESTRING.	DENS. MEDIA	CENTRAL	DENS. MEDIA	SECT. RESTRING.	DENS. MEDIA	DENS. BAJA	BOLOGNESI	GRAU	P. DE OSMA	OBSERVACIONES	
CS-R	M	VT	CS-R	M	CC	M	M	CS-R	M	M	B	CS-R	CS-R	M		
<b>I. COMERCIO AL POR MAYOR Y POR MENOR, RESTAURANTES Y HOTELES</b>																
I.C. - COMERCIO AL POR MENOR																
I.C.T. - BIENES DE CONSUMO DIRECTO																
136. - Mercado de Abastos																
137. - Supermercado, Coop. de compras, casas de subasta																
138. - Abastecedor - Venta por adelantado																
139. - Mini-Markets, Drugstores																
140. - Centros Comerciales																
141. - Galerías Comerciales																
142. - Galerías Artesanales																

LEYENDA		
Conforme, 1ra. Categoría		O
Condicionado	X	
NO Conforme		

### 2.3. Anuncios publicitarios:

En los inmuebles de Zona Monumental, se admiten únicamente anuncios tipo letras recortadas sin iluminación, ya sea de color dorado o plomo (plateado). Dicha propuesta, pasa por una previa evaluación del Ministerio de Cultura (INC), para posteriormente, solicitar la autorización respectiva a la Municipalidad.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 2.4. Análisis de la documentación:

#### ➤ Copia literal:

- El inmueble denominado "CALLE IGNACIO MERINO NUM. 107-109, BARRANCO, LIMA, LIMA", se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 07013916, tiene un área de terreno de 258.64 m<sup>2</sup>.
- El titular registral es la empresa INVERSIONES P&D S.A.C.
- Existe una hipoteca en el asiento D00002, por el BCP hasta por US\$ 628,879.50
- En la copia literal se verifica una (1) inscripción de declaratoria de fábrica según el siguiente detalle:

AÑO	ACTO REGISTRAL	DESCRIPCIÓN
1978	DECLARATORIA DE FÁBRICA (As. 37, Título 2658 del 14/07/1978)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PRIMER NIVEL: Hall de ingreso, sala-comedor, escritorio, baño de visita, garaje, patio, cocina, terraza, jardín posterior, lavandería, cuarto y baño de servicio.</li> <li>• SEGUNDO NIVEL: Hall de distribución, baño completo, tres dormitorios con closet cada uno, cuarto de costura, escalera a la azotea, dormitorio con closet.</li> </ul>

#### ➤ Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (N° 002-2020-SGOPCYCU-GDU/MDB):

- a) Área de tratamiento normativo: IV
- b) Área de tratamiento: B-3
- c) Zonificación: Comercio Zonal (CZ), ubicado dentro del ámbito de la zona monumental
- d) Uso compatible: Conforme Índice de Usos de Actividades Urbanas Ord. 343-MML
- e) Retiro: Según el alineamiento de la calle y el entorno monumental.
- f) Área del Terreno: 258.64 m<sup>2</sup>

ZONA	ALT. DE EDIF.	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO
Comercio Zonal (CZ)	12ml	30%	1 cada 75 m <sup>2</sup> de área construida total de venta

El certificado fue emitido el 09 de enero del 2020, teniendo vigencia hasta el 09 de enero del 2023.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

Por otro lado, en la presentación del proyecto edificatorio, se podrá sustentar otro cálculo de estacionamientos en base al Reglamento Nacional de Edificaciones y su modificatoria, la Resolución Ministerial N° 061-2021-VIVIENDA, donde la dotación de estacionamientos se registrará en base a la cantidad de personal administrativo y público:

Clasificación	Estacionamientos	
	Para personal administrativo	Para público
Tienda independiente	1 est. cada 15 personas	1 est. cada 15 personas
<b>Locales de expendio de comidas y bebidas</b>		
Restaurante, cafetería (área de mesas)	1 est. cada 20 pers.	1 est. cada 20 pers.
Comida rápida, o al paso (área de mesas, área de atención)		
<b>Locales de expendio de combustibles y/o de energía eléctrica</b>		
	En función de los servicios complementarios que contiene	
Locales bancarios y de intermediación financiera	1 est. cada 15 pers.	1 est. cada 10 pers.
<b>Locales de entretenimiento y/o recreo</b>		
Parques de diversión y/o recreo, salas de juegos (electrónicos, video, bowling, de mesa, entre otros)	1 est. cada 25 pers.	1 est. cada 25 pers.
<b>Locales de servicios personales</b>		
Spa, baños turcos, sauna, baños de vapor, barbería, salones de belleza	1 est. cada 15 pers.	1 est. cada 10 pers.
Gimnasios, fisicoculturismo		
Tienda por departamentos	1 est. cada 25 pers.	1 est. cada 25 pers.
<b>Tienda de autoservicio</b>		
Supermercado	1 est. cada 20 pers.	1 est. cada 20 pers.
Tienda de mejoramiento del hogar		
Otras tiendas de autoservicio		

A su vez, el resultado del requerimiento de estacionamientos totales se deberá recalcular de acuerdo al tipo de vehículo que se determina en la Resolución Ministerial N° 061-2021-VIVIENDA, según el siguiente cuadro:

Tipo de vehículo	Porcentaje requerido
Autos	60%
Motos	10%
Vehículos menores	30%

**NOTA:** De acuerdo a la revisión de normativa, consideramos que se podrá hacer el cálculo de acuerdo a las dos opciones brindadas, siendo que se podría tomar en cuenta la favorezca más.

Cabe señalar que, la ordenanza N° 373-MDB se encuentra en vigencia, al igual que la Resolución Ministerial N° 061-2021-VIVIENDA. Es así como, en caso de acogerse al cálculo de estacionamientos según normativa municipal, no habría complicaciones; por lo contrario, si se sustenta el cálculo en base a la normativa nacional, se podrá precisar que se está aplicando el principio de jerarquía normativa.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### ➤ HR/PU

Del análisis de las Cartillas HR/PU se constata que el lote ubicado en Ca. Ignacio Merino Muñoz N° 107 -109, distrito de Barranco, cuenta con un área de terreno de 258.60 m<sup>2</sup> (diferencia de 0.04m<sup>2</sup> con la CL) y un área construida de dos niveles, sumando 265.35m<sup>2</sup>, con uso de Casa Habitación. Por otro lado, con respecto al propietario, figura a nombre de INVERSIONES P&D S.A.C., coincidiendo con el titular establecido en la Copia Literal.

### 2.5. Horario de Carga y Descarga

Para el distrito de Barranco, de acuerdo a la Ordenanza N° 547-MDB, que modifica la ordenanza N° 479-MDB que estableció horarios de carga y descarga de mercadería que realicen proveedores de actividades comerciales, menciona lo siguiente con respecto al horario para carga y descarga de mercadería:

***Artículo 6.-** Horario de carga y descarga de mercaderías que realicen los proveedores de las actividades económicas. El Horario de carga y descarga de mercadería en locales comerciales y centros de abasto que no cuenten con área de recepción de mercadería, que se desarrollan en el distrito de efectuará en los horarios siguientes:*

*a) Mercados de abastos, supermercados y galerías: De 06:00 a 10:00 horas.*

*b) Almacenes, Minimarkets, bodegas y similares: de 06:00 a 10:00 horas y de 14:00 a 16:00 horas.*

*c) Restaurantes y similares: de 06:00 a 10:00 horas.*

*d) Abastecimiento de Combustible y/o cualquier otro producto inflamable (gasolina, petróleo y/o gas): De 22:00 a 06:00 horas, pudiendo la administración restringir dicho horario cuando se acredite la alteración de la tranquilidad y seguridad del vecindario.*

Conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza, el horario de carga y descarga para el giro de Bodega rige desde las 06:00 a 10:00 y de 14:00 a 16:00 horas.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 3. USO DE RETIRO

#### 3.1. Sustento a nivel de Licencia de Edificación:

De acuerdo a la Ley N° 29090, la cual regula los procedimientos de Licencia de Edificación a nivel nacional, precisa que el Reglamento Nacional de Edificaciones es el marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas.

De esa forma, en el Reglamento Nacional de Edificaciones – Norma A 010; se establece que el uso de retiro frontal puede ser empleado para:

- a) *La construcción de gradas para subir o bajar como máximo 1.50 m del nivel de vereda.*
- b) *La construcción de cisternas para agua y sus respectivos cuartos de bombas.*
- c) *La construcción de casetas de guardianía y su respectivo baño.*
- d) *Estacionamientos vehiculares con techos ligeros o sin techar.*
- e) *Estacionamientos en semisótano, cuyo nivel superior del techo no sobrepase 1.50 m por encima del nivel de la vereda frente al lote. En este caso la rampa de acceso al estacionamiento en semisótano podrá iniciarse en el límite de propiedad.*
- f) *Cercos delanteros opacos.*
- g) *Muretes para mediadores de energía eléctrica.*
- h) *Reguladores y mediadores de gas natural.*
- i) *Almacenamiento enterrado de GLP y líquidos combustibles.*
- j) *Techos de protección para el acceso de personas.*
- k) *Escaleras abiertas a pisos superiores independientes, cuando estos constituyan ampliaciones de la edificación original.*
- l) *Piscinas*
- m) *Sub-estaciones eléctricas*
- n) *Instalaciones de equipos y accesorios contra incendio.*
- o) *Y otros debidamente sustentados por el proyectista.*

Es así que, la lista de usos no es limitativa, pues deja abierta la posibilidad que el profesional pueda fundamentar la utilización del área de retiro para fines distintos a los pre establecidos. Lo cual quedaría sujeto a evaluación de la Comisión Técnica.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 3.2. Sustento a nivel de Autorización temporal:

Se ha contemplado en el TUPA la *“autorización temporal para el uso comercial del retiro municipal”*, por lo que, si se prevé el otorgamiento de dicha autorización; sin embargo, deberá ser materia de consulta municipal, las condiciones y requisitos para su otorgamiento.

### 4. LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Tomando en cuenta la zonificación comercial del inmueble, consideramos que, si corresponde el otorgamiento de Licencia de Edificación bajo la modalidad **“C” (para cualquier tipo de intervención, ya sean trabajos de acondicionamiento y/o refacción, etc.)**, siempre que el proyecto guarde respeto a los lineamientos y parámetros establecidos en las normas técnicas referentes, tales como el Reglamento Nacional de Edificaciones, las normas que rigen la Zona Monumental; y se encuentre saneado a nivel registral/municipal.

Cabe señalar que, por encontrarse en Zona Monumental, en el procedimiento de Licencia de Edificación intervendría como Delegado Ad Hoc, el Ministerio de Cultura.

Por lo tanto, se recomienda proceder con el Informe de Viabilidad de Licencia de Edificación del inmueble, para lo cual se requiere se nos remita como mínimo la siguiente documentación:

1. Antecedentes municipales: última licencia de edificación aprobada y los planos sellados.
2. Antecedentes registrales: declaratoria(s) de fábrica y planos registrados.

En caso no se cuente con la documentación antes descrita, nuestra representada podrá gestionarla a solicitud, con los plazos y costos siguientes:

Documento a obtener	Plazo de obtención de documento	Costo de la gestión
Antecedentes Municipales	30 días hábiles a más.	Según tarifario 2022.
Antecedentes Registrales	30 días hábiles a más.	Según tarifario 2022.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 5. CONCLUSIONES:

1. De acuerdo a lo evaluado en base revisión de normativa y a la información recibida a la fecha, consideramos que la ubicación del giro Minimarket es conforme con la ubicación del predio.
2. De la documentación del predio, se tiene que hay una diferencia mínima de áreas entre el PU y la copia literal, lo cual no tiene mayor relevancia.
3. Respecto al uso de retiro, cabría la posibilidad de sustentar su uso comercial en el procedimiento de Licencia de Edificación; sin embargo, ello quedaría sujeto a evaluación de la Comisión Técnica.
4. En cuanto al cálculo de estacionamientos, teniendo en cuenta el CPUE, existen dos opciones para determinar la dotación exigida. Una, en base a la ordenanza N° 373-MDB, donde se precisa que se debe tener un (1) estacionamiento cada 75 m<sup>2</sup> de área construida total de venta. Por otro lado, se podrá realizar el cálculo de acuerdo a la Resolución Ministerial N° 061-2021-VIVIENDA, el cálculo será de uno (1) por cada 20 personal administrativo y uno (1) por cada 20 clientes (público). Se podrá utilizar la más favorable
5. Por otro lado, consideramos que, si corresponde el otorgamiento de Licencia de Edificación bajo modalidad "C", siempre y cuando el inmueble este saneado a nivel registral/municipal, y que el proyecto guarde respeto a los lineamientos y parámetros establecidos en las normas técnicas referentes y lo que establece el Ministerio de Cultura.

Por lo tanto, se sugiere elaborar el Informe de Viabilidad de Licencia de Edificación, en cuanto se tenga la información requerida y su aprobación para validar que el predio este saneado.

6. Cabe señalar que, la información brindada en este primer informe preliminar, **deberá ser complementada a través de un informe integral según la revisión de antecedentes municipales y registrales del predio**; ello a fin de evitar contingencias durante la obtención de la Licencia de Funcionamiento.

Fuente: Informe de Viabilidad del local M. Merino 1 BA por Seminario Abogados E.I.R.L., 2022.

## **CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **5.1. Conclusiones**

A lo largo de los más de dos años trabajando en el Estudio Seminario Abogados, pude llegar a las siguientes conclusiones:

5.1.1. Es importante que las empresas privadas que se desarrollan en el sector de comercio, cuenten con una debida evaluación de los predios que van a tomar en alquiler o compra venta para operación de sus actividades económicas; con la finalidad de que se lleve a cabo un debido saneamiento previo de la situación física y legal de los mismos.

5.1.2. Los Estudios Jurídicos o abogados del sector urbanístico cumplen un rol importante de asesoramiento para empresas del sector *In Retail*, que buscan expandirse en masa al interior del país; ya que, a través de los estudios que se efectúan, sintetizan la información respecto a las zonas de interés comercial, haciendo célere este crecimiento.

5.1.3. En una empresa, como lo es un Estudio Jurídico, es fundamental que todas las áreas que lo conforman - tanto la parte técnica y legal -, se articulen para unir conocimientos y lograr desarrollar proyectos nuevos, estando a la vanguardia para satisfacer las necesidades de los clientes.

## **5.2. Recomendaciones**

5.2.1. En la época que vivimos, es primordial que conozcamos de las herramientas digitales para el desarrollo de destrezas profesionales. Ya que, pueden presentarse circunstancias como lo fue la Pandemia, que hacen que nos tengamos que adaptar a una nueva realidad de trabajo remoto.

5.2.2. Es fundamental reconocer la rama profesional que a uno le interesa crecer ya que de ello depende el enfoque y empeño que le ponga para desarrollar nuevas fórmulas de solución de eventuales problemas que surjan como parte de la vida profesional.

## REFERENCIAS

- Consejo distrital de Barranco. (1965). Expediente N° 22-62. *Licencia de Construcción*. Lima, Perú.
- Municipalidad de Barranco. (2022). Declaración Jurada Impuesto Predial 2022. *PU*. Lima, Perú.
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (2007). Ordenanza N° 1063. *Ordenanza que aprueba el reajuste integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Borja conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana*. Lima, Perú.
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (2010). Ordenanza N° 1429-MML. *Aprueban Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas en el distrito de San Borja*. Lima, Perú.
- PCM. (2020). Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento y los formatos actualizados de Declaración Jurada. *Decreto Supremo Nro. 163-2020-PCM*. Lima, Perú.
- Seminario Abogados E.I.R.L. (2022). *Informe de viabilidad del local M. Merino 1 BA*. Lima.
- Seminario Abogados E.I.R.L. (2022). *Estudio de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad en el Distrito de San Borja*. Lima.
- Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de Barranco. (09 de enero de 2020). Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 002-2020-SGOPCYCU-GDU/MDB. Lima, Perú.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (14 de julio de 1978). Título N° 2658. *Declaratoria de Fábrica*. Lima, Perú.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (24 de diciembre de 2021). Certificado Registral Inmobiliario. *Partida N° 07013916*. Lima, Perú.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (07 de mayo de 2022). Esquela de Observación. *Título archivado N° 2658*. Lima, Perú.

## **ANEXOS**

Se adjuntan como anexos, los siguientes documentos:

- **ANEXO N° 01.** Solicitud de Acceso a la Información pública M. Merino 1 BA.
- **ANEXO N° 02.** Constancia de ingreso de S.A.I. vía mesa de partes virtual de la Municipalidad distrital de Barranco.
- **ANEXO N° 03.** Copia del Expediente N° 22-62 (1965).
- **ANEXO N° 04.** Copia del Título Archivado N° 2658 de 1978.
- **ANEXO N° 05.** Esquela de Observación del Título Archivado N° 2658.
- **ANEXO N° 06.** Informe de Viabilidad del local M. Merino 1 BA.
- **ANEXO N° 07.** Mapa de Calor del distrito de San Borja.
- **ANEXO N° 08.** Mapa de Sectores del distrito de San Borja.
- **ANEXO N° 09.** Estudio de Zonificación, Usos del Suelo y Estrategias de Compatibilidad en el Distrito de San Borja.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

## ANEXO N° 01. SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA M.

### MERINO 1 BA

Lima, 26 de abril de 2022

Asunto: SOLICITUD DE ACCESO A LA  
INFORMACIÓN PÚBLICA.

Señor Alcalde:  
**MUNICIPALIDAD DE BARRANCO**  
Presente. –

**VALERI RENE TEVES CALOGERO**, con DNI N° 72789897, con domicilio en Calle 4, Mz. D Lote 2 APROVISAR, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, se dirige a Ud.

Con el fin de solicitar los ANTECEDENTES EDIFICATORIOS, tales como documentos, planos en general (de arquitectura, declaratoria de fábrica, etc.), solicitudes, registros, entre otros, correspondiente al inmueble ubicado en CA. IGNACIO MERINO MUÑOZ N° 107 -109, DISTRITO DE BARRANCO, provincia y departamento de Lima. Ello con la finalidad de sacarle copias.

Agradeciendo la atención a la presente, y en espera de que se acceda a lo solicitado, quedamos de Uds.

Anexos:

1. Copia de DNI

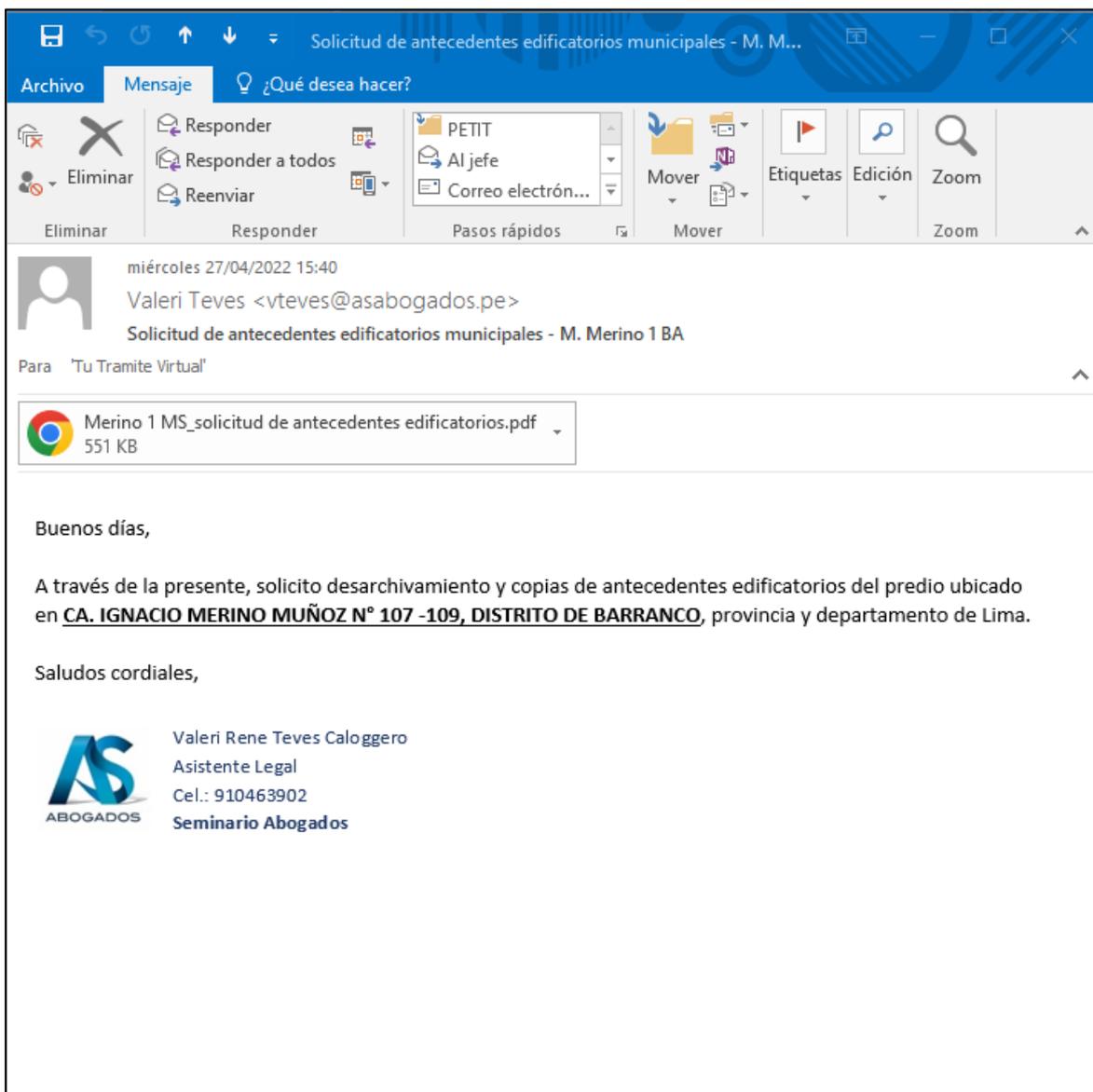
Atentamente,



**VALERI RENE TEVES CALOGERO**  
DNI N° 72789897

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

## ANEXO N° 02. CONSTANCIA DE INGRESO DE S.A.I. VÍA MESA DE PARTES VIRTUAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BARRANCO



Solicitud de antecedentes edificatorios municipales - M. M...

Archivo Mensaje ¿Qué desea hacer?

Eliminar Responder Responder a todos Reenviar

PETIT Al jefe Correo electrón...

Mover Etiquetas Edición Zoom

miércoles 27/04/2022 15:40

Valeri Teves <vteves@asabogados.pe>

Solicitud de antecedentes edificatorios municipales - M. Merino 1 BA

Para 'Tu Tramite Virtual'

Merino 1 MS\_solicitud de antecedentes edificatorios.pdf  
551 KB

Buenos días,

A través de la presente, solicito desarchivamiento y copias de antecedentes edificatorios del predio ubicado en CA. IGNACIO MERINO MUÑOZ N° 107 -109, DISTRITO DE BARRANCO, provincia y departamento de Lima.

Saludos cordiales,

 Valeri Rene Teves Caloggero  
Asistente Legal  
Cel.: 910463902  
Seminario Abogados

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

**ANEXO N° 03. COPIA DEL EXPEDIENTE N° 22-62 (1965)**

4230

F: 31



**CONCEJO DISTRITAL DE BARRANCO**

AÑO 19<sup>65</sup>.....

No. 22-62.....

SECCION MESA DE PARTES Y ARCHIVO

EXPEDIENTE

A. LFONSO DE LOS RIOS.....

Letra R..... No. 286..... Folio

Semestre..... Año 19<sup>65</sup>.....

Seguido por..... Solicita licencia de construcción de una casa  
habitación en su terreno sito en Marino lote N° 17 Manz 536.....

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



**T N° 11553929**

**CONCEJO DISTRITAL DE BARRANCO**

**INSPECCION DE OBRAS**

CONCEJO DISTRITAL DE BARRANCO

LEYENDA

FECHA 27/6

DIA MES

SEÑOR ALCALDE:

Alfonso de los Ríos Eizaguirre, propietario del inmueble que a continuación indico; y de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Construcciones vigente y disposiciones conexas, a Ud. solicito: Que disponga se me otorgue la respectiva licencia para ejecutar obras de **construcción de una Casa Habitación - Primera Etapa** en el inmueble de mi propiedad, proporcionando al efecto los siguientes datos:

**UBICACION DEL INMUEBLE:** El inmueble materia de la presente solicitud está ubicado en el Jirón **Merino** No. --- esq. ---

No. --- Lote No. **17** de la Mz. **53** Urbanización Dist. **Barranco**

Area **258.60** m<sup>2</sup>.

**FRENTES:** Principal **10.35** ml. al Jirón **Merino**

Secundario --- ml. " " ---

**UTILIZACION ACTUAL:**

Terreno sin construir (si) ---

Casa habitación (-) ---

Construcciones provisionales (-) área construída --- m<sup>2</sup>.

Const. industrial o comercial (-) ---

**ESPECIFICACIONES DE LA OBRA:** Destino: **Casa Habitación**

Casa habitación (s); Establecimiento Comercial (-); Industrial (-); Mixto (-); Panadería (-); Botica (-); Colegio (-); Playa de Estacionamiento de Autos (-).

Valor total de la obra: S/. **167,000.00** Valor calculado por m<sup>2</sup>: S/. **1,000.00**

Area 1o. piso **104.80** m<sup>2</sup>; 2o. **62.20** m<sup>2</sup>; 3o. --- m<sup>2</sup>; 4o. --- m<sup>2</sup>;

otros pisos --- m<sup>2</sup>; área del sótano --- m<sup>2</sup>.

Area total (incluyendo área de sótanos) **167.00** m<sup>2</sup>. (**Primera Etapa**)

**MATERIALES:**

Cimientos **Ciclopeos 1:10** Sobrecimientos **Concreto Ciclopeo 1:8**

Paredes **de ladrillo cerámico tipo K.K. asentados con mezcla 1:5**

Viguería **Concreto armado 140 Kg/cm<sup>2</sup> aligerados de 17 cms.**

Tarrajeos: Interiores **corriente mezcla 1:5** Fachadas **corriente mezcla 1:5**

Cielo rasos **con enlucido de yeso.**

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

CONCEJO DISTRITAL DE BARRANCO  
INSPECCION DE OBRAS

Pisos: Locetas (si); Madera (si); Asfáltico (si); Cemento (si); Otros:

**INSTALACIONES:**

Eléctricas Tipo: **Monofásica y Trifásica** **Plástica y Vinduita** **5/8" y 1"**

Sanitarias: Agua - Tipo: **fierro galvanizado de 3/4" y 1/2" "**

Desagüe - " **Duroplástico P.V.C.** **de 4" "**

Otras instalaciones:

**SERVICIOS SANITARIOS:**

Individuales (si); Colectivos (-).- Aparatos: Tinas **una** ; Duchas **una** ; W. C. **uno** ;  
Lavaderos **uno** ; Otros: **Lavaplatos ( uno )**

Declaro, bajo la responsabilidad, que los datos contenidos en la presente solicitud, son ciertos y completos.

Barranco, 10 de **Marzo** de 1965

*[Firma]*  
Firma del Propietario L.E. 2944752

Domicilio del Propietario: **Jr. Cajamarca # 408** Tel. **51658**

Ing<sup>o</sup>. o Arqt<sup>o</sup>. que autoriza los planos: **Hugo Estremadoyro García**

Domicilio: **Trinidad Morán # 765** Tel. **27725**

Nombre del Ingeniero (o constructor) encargado y responsable de las obras que se ejecutan:

**Hugo Estremadoyro García Reg. Colegio de Ingenieros N<sup>o</sup> 2718**

Domicilio: **Trinidad Morán # 765** Tel. **27725**

El Ingeniero (o constructor) que suscribe, declara estar confiada a su responsabilidad la ejecución total de las obras a que se refiere la presente solicitud.

Barranco, 10 de **Marzo** de 1965

*[Firma]*  
Firma del Ingeniero (o constructor)

**CONTROL DE LA SECCION PADRONES:** Por el inmueble materia de la presente solicitud se han abonado los siguientes arbitrios:

Alumbrado y B. Policía: recibo (provisional o definit.) No: **6422** Sl. **67.60**

Terrenos sin Construir: recibo (provisional o definit.) " **6421** " **620.36**

Barranco, 13 de **Marzo** de 1965

*[Firma]*  
Firma y sello

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



TRAMITE  
**T N° 11553930**

CONSEJO DISTRITAL DE BARRANCO  
MESA DE PARTES  
EXPEDIENTE N° 11  
N° 02 LETRA 9 FO. 216  
DIA 21 MES Abril AÑO 5

Por disposición del señor Alcalde pase a informe de la Comisión Técnica Consultiva para la revisión del expediente y planos respectivos.

Barranco, 30 de Abril de 1965

*Hugo Ramos Briceño*  
Inspector de Obras

**SEÑOR INSPECTOR:**

Vistos los documentos presentados y planos cuyos ejemplares se suscriben y habiéndolos encontrado conformes a las prescripciones del Reglamento de Construcciones en vigencia, los suscritos estiman que procede otorgar la correspondiente licencia para la construcción de una casa habitación - primera etapa, ----- en el terreno de propiedad de don Alfonso de los Ríos E. ----- ubicado en la calle Merino ----- No. -- de la Urbanización ---- 53 mz. lote 17 ; para cuyo efecto se procede a acotar la siguiente liquidación: *41200.00*

L I Q U I D A C I O N			
DERECHOS		Precio Unitario	TOTAL
Area total de construc.	190 á	m2. S/. 1,200.00	228,000.00
Valor de la obra: S/.	228,000.00 x	% 1	S/. 2,280.00
Ocupación vía pública:	10.35 x	ml. S/. 18.00	" 186.30
Placas de numeración:	2 x	un. " 35.00	" 70.00
Control de estructuras:	190 x	m2. " 0.50	" 95.00
Rótulo de licencia:	1 x	un. " 20.00	" 20.00
Sub-Total			S/. 2,651.30
Comisión Técnica Consultiva:	190 x 2.00	m2. S/.	" 380.00
Instalaciones Sanitarias:	11 x	pts. " 18.00	" 198.00
<b>TOTAL</b>			<b>S/. 3,229.30</b>
/VEINTE Y			
Son: TRES MIL DOSCIENTOS / NUEVE SOLES 30/100			200.00
DEPOSITO DE GARANTIA: S/.			1,150.00
Sub-Total			3,029.30

Barranco, 8 de Julio de 1965

*[Signature]*  
Arqt. Miembro de la C.T.C.

*[Signature]*  
Ing° Sanitario Revisor

*[Signature]*  
Ing° Jefe del Dpto. Téc.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

SEÑOR ALCALDE:

Vistos el informe y liquidación que preceden, la Inspección de Obras a mi cargo estima que su despacho puede disponer se otorgue la correspondiente licencia, previo pago de los derechos.

Barranco, 8 de Julio de 1965

*J. Palomino Peña*  
Inspector de Obras

SEÑOR SINDICO:

En la fecha, el (la) recurrente ha abonado la suma de S/. 3,029.30 por licencia de construcción, según recibo No. 25874 ; y la suma de S/. 1,150.00 por depósito de garantía, según recibo No. 1544

Barranco, 16 de Diciembre de 1965

*J. Palomino Peña*  
Tesorero

SEÑOR ALCALDE:

Vistos los informes que anteceden y encontrando conforme el pago efectuado, esta Sindicatura opina que procede otorgar la licencia solicitada.

Barranco, 28 de Diciembre de 1965

*J. Palomino Peña*  
Sindico de Rentas  
JOSE L. PALOMINO PEÑA  
SINDICO DE RENTAS  
CONCEJO DE BARRANCO

Decreto de Alcaldía:

Barranco, 31 de Diciembre de 1965

Vistos; y estando a los informes;

SE RESUELVE:

Conceder licencia a don Alfonso de los Rios.-----  
para la construcción de casa habitación primera etapa.-----  
en el terreno de su propiedad ubicado en la calle Merino----lote 17 No. --  
de la Urbanización ===== mz. 53 lote No. --

Regístrese, comuníquese, vuelva a la Inspección de Obras para que expida la respectiva licencia y para el control de la obra, y dése cuenta.

*Julio Olivares Muñoz*  
Julio Olivares Muñoz  
Secretario

*Alfonso de los Rios*  
Alfonso de los Rios  
Alcalde

TALONARIO  
2412  
DEL 31-12-65  
BL 30-6-68

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

CAJA NACIONAL DEL SEGURO SOCIAL

D. *Pablo Cesar Aguilar* de R. P. No. *91424*

ha inscrito, en nuestro Padrón de Construcciones con el No. *54745*  
la siguiente obra: *Casa de dos plantas (1ª etapa)*

Distrito *Bananav.* Jirón o calle *Batu Mermio*

Urb. \_\_\_\_\_ Manz. *53* Lote *17*

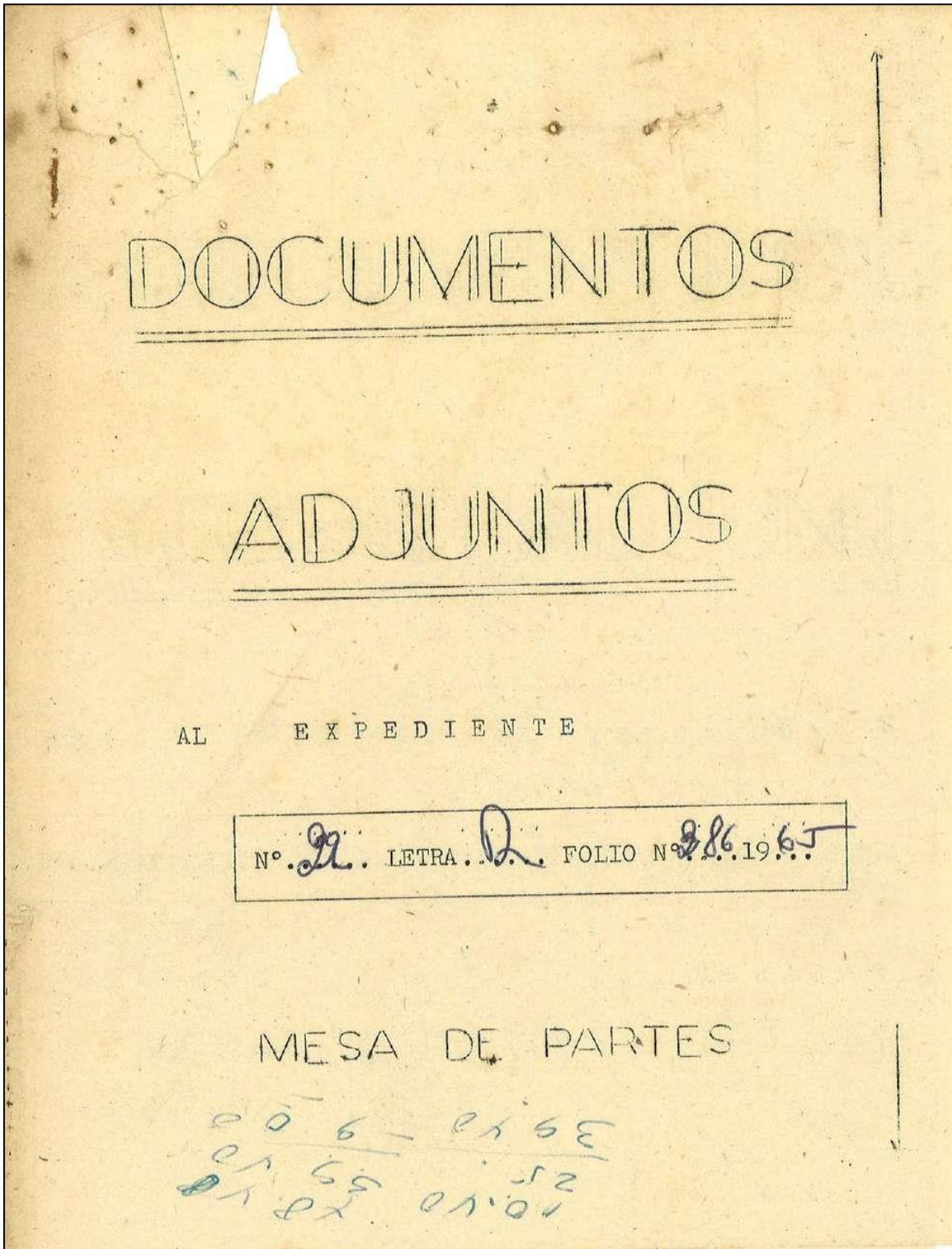
Fecha *30 MAR. 1965*

F. 3-24

CAJA NACIONAL DE SEGURO SOCIAL  
DEPARTAMENTO DE INSPECCION  
SECCION CONSTRUCCIONES

*[Signature]* IMP. H. N.-208.104

REGISTRADOR DE OBRAS



Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

**CONCEJO DISTRITAL DE BARRANCO**

**PARQUE**

Sr(es) \_\_\_\_\_  
Por lo siguiente: Ge. Ingeniería CANCELADO

<u>Revisión de Planos</u>	S/:		
		<u>200=</u>	

TOTAL: S/ 200=

017331 Barranco, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**CONCEJO DISTRITAL DE BARRANCO**  
**TESORERÍA**

Sistemas Egr - Em

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

  
SERIE S N° 31399163  
COMANDO DISTRITAL DE BARRANCO  
MESA DE PARTES  
EXPEDIENTE  
02 LETRA A No. 286  
DIA 28 MES Abril AÑO 65

SEÑOR ALCALDE DEL CONSEJO DISTRITAL DE BARRANCO

S.A.

Alfonso de los Ríos E. con L.E. 2944752, propietario del terreno ubicado en la Calle Merino lote 17 Mz. 53 Zona 33, ante Ud. con todo respeto me presento y digo:

Que deseando construir mi casa-habitación en el terreno de mi propiedad se sirva Ud. ordenar a quien correspondiera tramitar esta solicitud de licencia de construcción; para lo cual ya se ha aprobado un anteproyecto a base del cual deseo construir; los títulos, anteproyecto aprobado, recibos de pago por revisión de planos se encuentran en este Consejo. Expediente C-103-192-64

Es gracia que espere alcanzar por ser de justicia.

Dios guarde a Ud.  
*Alfonso de los Ríos E.*  
ALFONSO DE LOS RÍOS E  
LE 2944752

DIA 13 de Abril de 1965

Nota: Adjunto  
Tarjeta del S.S.  
Recibos de Alcantarado y Trazado sin construir (últimos).  
3 juegos de planos completos.

*73*  
*2000*  
*de la zona*

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

Barranco, 28 de Abril de 1965.  
Pase a la Inspección de Obras y Sindicatura de Rentas.

*Recibi en pago de Planos para la obra del Cuclá. 1.º/65*

*Recibi en plano de Estruturas para el edificio de 2772v.*

*Don cibles General Trinidad Acosta 765 - (R. u.) Anglin 2772v.*

*RECIBO FISCAL*

*Inspector*

*Inspector*

JULIO OLIVARES MUÑOZ  
SECRETARIO DEL CONCEJO

JORGE ROCHA ARNAO  
ALCALDE

Señor Alcalde:

En la fecha se ha expedido la licencia No. 4230 en el talonario No. 2412.

Lo que comunico a Ud., para que se sirva ordenar su archivamiento.

Barranco, 7 de Enero de 1966

Hugo Ramos Briceno  
INSPECTOR DE OBRAS

Barranco, 17 de Febrero de 1966.  
Vistos; ARCHIVASE.

JULIO OLIVARES MUÑOZ  
SECRETARIO DEL CONCEJO

JORGE ROCHA ARNAO  
ALCALDE



Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

 REPUBLICA PERUANA  
VALOR DOS SOLES

SERIE N° 28924847

CONCEJO DISTRITAL DE BARRANCO  
MESA DE PARTES  
EXPEDIENTE  
N° 69 LEYVA 2 386  
DIA 9 MES Enero 1965

Señor Alcalde del Concejo Distrital de Barranco

S.A.

Alfonso de los Ríos E., empleado, propietario del terreno ubicado en la calle Merino (2a de Bregante) lote 17 manzana 57 zona 33; ante Ud. con todo respeto me presento y digo:

Que habiendo seguido un expediente # 103-C folio # 192 con fecha 25 de Agosto de 1964 con el fin de obtener la aprobación de los planos para construir mi casa-habitación por medio de un préstamo mutual y en vista que el anteproyecto en mención era muy extenso, solicito a Ud. se sirva ordenar a quien corresponda la aprobación de los nuevos planos que adjunto a fin de seguir adelante en mi anhelo. Es gracia que espero alcanzar por ser de justicia.

Dios guarde a Ud.

Barranco, 9 de Enero de 1965

*Alfonso de los Ríos E.*  
Alfonso de los Ríos E  
L.E.# 2944752

Otro si digo:

El derecho por revisión de planos he abonado con recibo que se encuentra adjunto al expediente anterior de registro C.103-192-1964.-

Barranco, 9 de Enero de 1965.

*Alfonso de los Ríos*  
Alfonso de los Ríos

9/1/65

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

Barranco, 14 de Enero de 1965.

Pase a la Inspección de Obras.

*J. Olivares Muñoz*  
JULIO OLIVARES MUÑOZ  
SECRETARIO DEL CONCEJO

*J. Rocha Arnao*  
JORGE ROCHA ARNAO  
ALCALDE

2142

Con el agregado del Expediente G. 103-192-64, pase a la Comisión Técnica Consultiva, para su respectivo informe.

Barranco, 25 de Enero de 1965.

*Alfonso de los Ríos*

Señor Inspector:

Habiéndose remitido para informe de esta Comisión el Expt. R° R-62-386-65; seguido por don Alfonso de los Ríos, cabe informar lo siguiente:

-----"En reunión de fecha 3 de Febrero de 1965, los planos presentados fueron desaprobados.-

-----" En reunión de fecha 17 de Febrero de 1965, presentó nuevamente planos corregidos, fueron nuevamente desaprobados.-

1°.- Nombre del Ing° Responsable.-2°.- Ubicación de aparatos en el 1/2 Baño-3°.- Puertas de dormitorio mínimo de 80 cm.-

-----"En reunión de fecha 24 de Febrero de 1965.- Presentó nuevos planos cumpliendo con las indicaciones de la reunión anterior.

Es cuanto tenemos que informar, para los fines consiguientes.

Barranco, 5 de Marzo de 1965

*Pedro Mevius*      *Fernando Sinfón*      *Sabino Carboné*  
Arqt° Pedro Mevius      Arqt° Fernando Sinfón LT.      Ing° Sabino Carboné  
Miembro C. T. C.      Miembro C.T.C.      Miembro de C.T.C.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

**ANEXO N° 04. COPIA DEL TÍTULO ARCHIVADO N° 2658 DE 1978**

TÍTULO CONSTITUIDO POR..... dos partes se..... con pala conformidad  
de obra y autavaluación.....

PRESENTADO POR.....  
Dr. Alfonso Cisneros F.  
Av. A. Ancay 459 3- piso

REGLADO EN.....  
la declaración de fideicomiso y aclaración

HA INSCRIBIR.....  
que otorga Fernando Romero Cincelli a favor del  
Alfonso e los hijos y sucesores, sito en Barranco.  
inscrito a fojas.....

~~318~~ ~~218~~ 1435  
~~1435~~ 736

3198  
2658  
248  
B

FIRMA DEL REPRESENTANTE  
El pago efectuado con este recibo, es provisional. El  
recibo definitivo se entregará una vez practicada la li-  
quidación.

PAGO PROVISIONAL.....  
SOLES ORO. 88.00

FIRMA DEL JEFE DIARIO  
LA TESORERIA  
MARCA DE LA MAQUINA

1227 14 JUL 78 00088.00 SL  
18

Escaneado con CamScanner

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

**REGISTROS PUBLICOS**  
**OFICINA DE LIMA**

*Ciudad*

REGISTRADO *7<sup>a</sup>* TITULO N° *2658* DE FOJAS ..... DEL TOMO *218-0*

**LIQUIDACION DEFINITIVA**

Presentación	16.00	00	<i>Folios / 285,500.00</i>	
Búsqueda	-	-		
Estudio de Títulos	40.00	00		
Inscripción de	570.00	00		
Anotaciones	24.00	00		
Tramitación Ley 10564	-	-		
Sub-Total	650.00	00		
Impuesto 10% N° 11240	05.00	00		
<b>TOTAL</b>	<b>655.00</b>	<b>00</b>		

Registrado a fojas ..... del ..... tomo ..... asiento número .....  
 Pago provisional: S/. *88.00* Recibo N° *8227-14-7-7*  
 Derechos definitivos: S/. *415.00* Recibo N° .....  
 Mayor Derecho devengado: S/. *627.00* Orden N° .....  
 Devolución de derechos: S/.....

La Tesorería  
2046 2845078 00627.00 SUB

Escaneado con CamScanner

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

5306

58366246

CINCO MIL SETECIENTOS SEIS

9658  
Audiencia

CONTRATO: DIEZ I NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE  
 INSTRUMENTO NÚMERO MIL TRESCIENTOS DIEZ I SEIS 7316

DECLARACION DE FERIA

FERNANDO ROMERO ACQUINELLI

A FAVOR DE

ALFONSO CISNEROS FERREYROS

NOTARIA ALFONSO CISNEROS FERREYROS

Se surge a los señores contratantes controlan íntegramente la presente escritura con la minuta respectiva así como la introducción y conclusión de los a fin de evitar errores por omisión en la debida inscripción en los Registros Públicos.

EN LIMA, A DIEZ I NUEVE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA I CUATRO, ANTE MÍ ALFONSO CISNEROS FERREYROS, AROGADO NOTARIO PÚBLICO DE ESTA CAPITAL, VOTANTE CON LIBRETA ELECTORAL NÚMERO DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA I NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA I OCHO, MILITAR NÚMERO TRESIENTOS SETENTA I DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA I SIETE #A Y TRIBUTARIA NÚMERO CERO CIENTO CINQUENTA I UN MIL SETECIENTOS CUARENTA I DOS, Y LOS TESTIGOS SEÑORES ROGER FÉLIX ALONZO I GREGORIO MAMANI CHUQUIVA, PERUANOS, VOTANTES CON LIBRETA ELECTORALES, MILITARES I TRIBUTARIAS QUE HE TENIDO A LA VISTA; COMPARECER, EL SEÑOR, FERNANDO ROMERO ACQUINELLI PERUANO, CASADO CON DOÑA CARMEN MAYO ARTETA, DE PROFESIÓN INGENIERO CIVIL, CON LIBRETA ELECTORAL NÚMERO DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA I OCHO MIL OCHOCIENTOS SEIS, MILITAR NÚMERO NOVECIENTOS DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA I SEIS I TRIBUTARIA NÚMERO DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA I SEIS MIL NOVECIENTOS

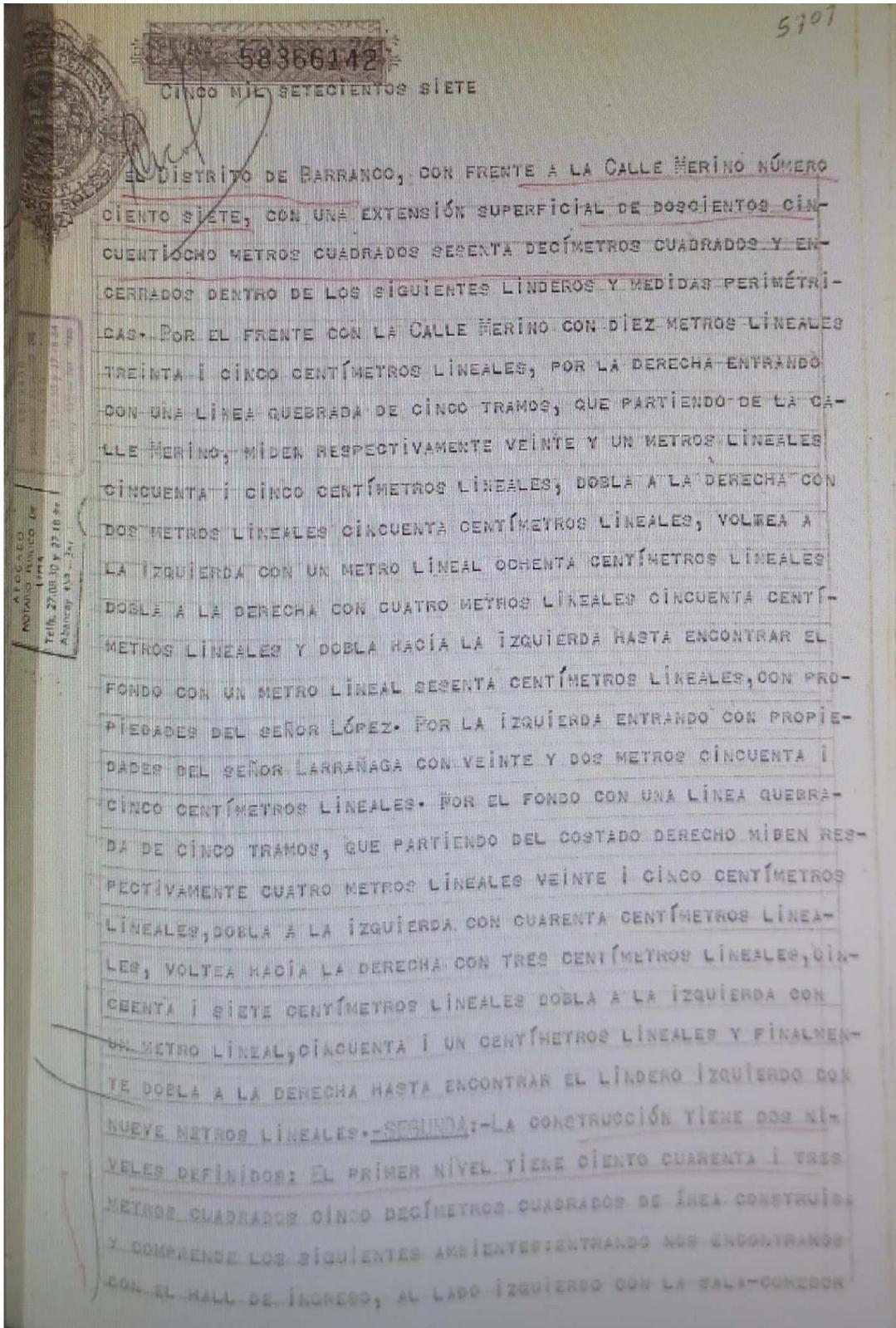
Escaneado con CamScanner

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

NOVENTA Y CUATRO, Y EL SEÑOR ALFONSO DE LOS RIOS EYZAGUIRRE  
PERUANO, CASADO, CON LA SEÑORA HILDA DE ROMANA CARRILLO DE DE LOS  
RIOS, CASADO, CON LIBRETA ELECTORAL NÚMERO DOS MILLONES  
NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS  
LIBRETA MILITAR NÚMERO CINCUENTIMIL CIENTO CINCUENTA  
A, Y LIBRETA TRIBUTARIA NÚMERO CERO TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO  
MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES, QUIENES PROCEDEN POR SU PRO-  
PIO DERECHO. EL TANTO APARECIENTES SON MAYORES DE EDAD CONOCIDOS  
VECINOS DE LA CAPITAL, HÁBILES PARA CONTRATAR, HABLA ESPA-  
ÑOL SEGÚN HAYAN HECHO CONFORME A LOS ARTICULOS TREINTA Y O-  
CHO AL CUARENTA Y UNO DE LA LEY DE NOTARIADO Y ME ENTREGAN UNA  
MINUTA FIRMADA LA MISMA QUE ARCHIVO BAJO EL NÚMERO CORRESPON-  
DIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: MINUTA - MINUTA DE  
DECLARATORIA DE FÁBRICA, QUE OTORGA EL INGENIERO FERNANDO RO-  
MERO ACCIPELLI, CON LIBRETA ELECTORAL NÚMERO DOS MILLONES NO-  
VECIENTOS CINCUENTEOCHO MIL OCHOCIENTOS SEIS, CON LIBRETA TRI-  
BUTARIA NÚMERO DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NO-  
VENTA Y CUATRO, COLEDIADO CON EL NÚMERO DOS MIL OCHOCIENTOS VEN-  
TE Y SIETE, DE ESTADO CIVIL, CASADO, DE OCUPACIÓN INGENIERO CI-  
VIL, CON DOMICILIO EN LA AVENIDA GRAU NÚMERO CUATROCIENTOS TREIN-  
TA-BARRANCO, EN FAVOR DEL SEÑOR ALFONSO DE LOS RIOS EYZAGUIRRE  
CON LIBRETA TRIBUTARIA NÚMERO CERO TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO  
MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES, CON LIBRETA ELECTORAL NÚMERO  
DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CIN-  
CUENTA Y DOS, CON LIBRETA MILITAR NÚMERO CINCUENTA Y UN MIL  
CIENTO CINCUENTA-A, DE ESTADO CIVIL CASADO, Y CON DOMICILIO  
EN LA CALLE MERINO NÚMERO CIENTO SIETE, BARRANCO EN LOS TÁND-  
RES Y CONDICIONES SIGUIENTES: PRIMERO: - EL SEÑOR ALFONSO DE LOS  
RIOS EYZAGUIRRE, ES PROPIETARIO DEL LOTE DE TERRENO, SITO EN

Escaneado con CamScanner

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



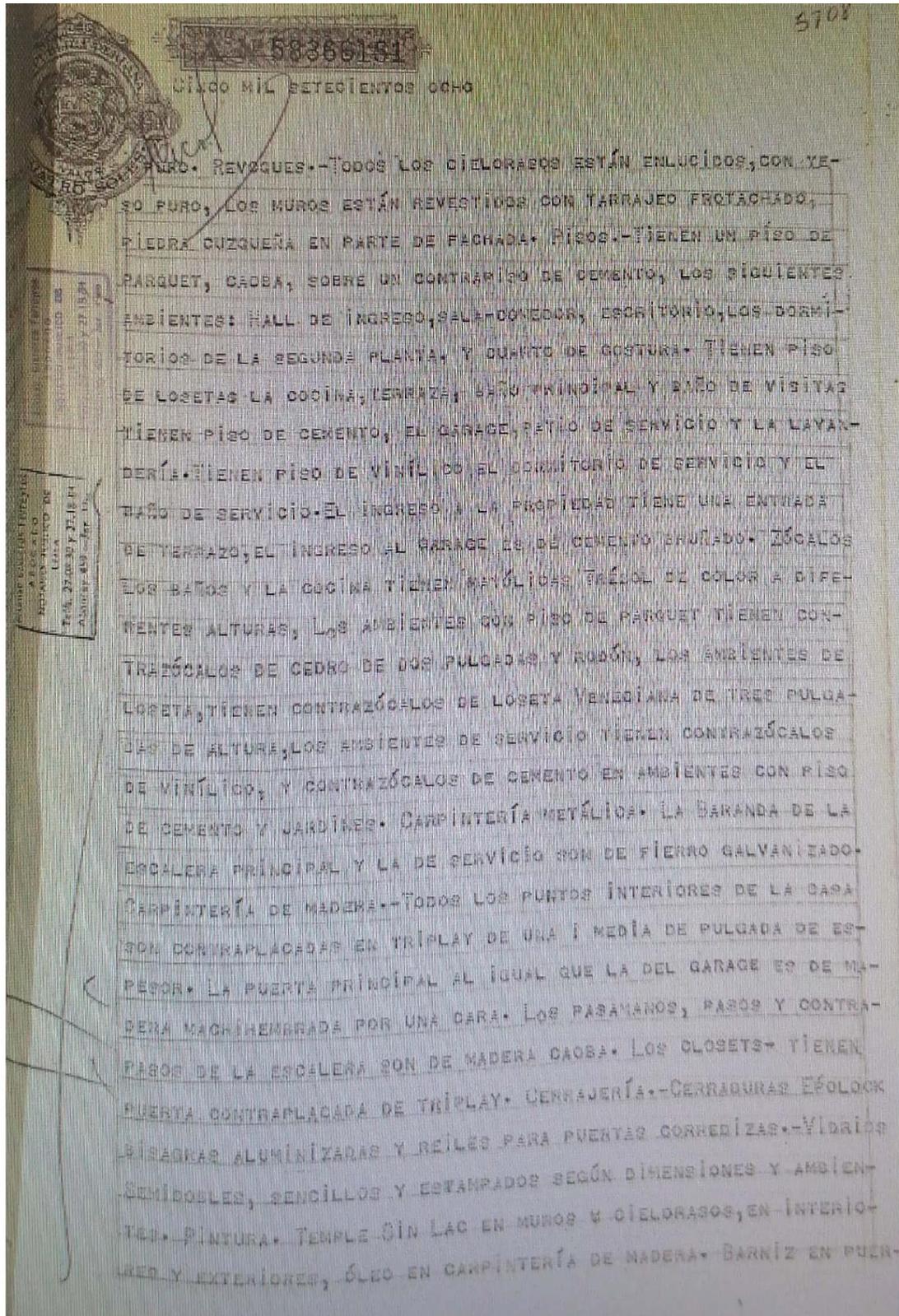
Escaneado con CamScanner

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

ESCRITORIO, BAÑO DE VISITAS, GARAJE, PATIO, COCINA, TERRAZA, JARDÍN POSTERIOR, LAVANDERÍA, DORMITORIO DE SERVICIO Y BAÑO DE SERVICIO. EN ESTE ESCALERA PRINCIPAL DE ACCESO AL SEGUNDO PISO Y LA ESCALERA DE SERVICIO. EL SEGUNDO NIVEL TIENE CIENTO VEINTE DOS METROS CUADRADOS TREINTA DOS METROS CUADRADOS DE ÁREA CONSTRUIDA Y COMPRENDE LOS SIGUIENTES AMBIENTES ESCALERA PRINCIPAL DE ACCESO DEL PRIMER PISO, HALL DE DISTRIBUCIÓN, BAÑO COMPLETO, DORMITORIO NÚMERO UNO CON CLOSET, DORMITORIO NÚMERO DOS CON CLOSET, CUARTO DE COSTURA, DORMITORIO NÚMERO TRES CON CLOSET, ESCALERA DE SERVICIO DE ACCESO A LA AZOYA Y DORMITORIO NÚMERO CUATRO CON CLOSET. EL INMUEBLE SE CONSTRUYÓ EN SU TOTALIDAD CON MATERIALES NOBLES AJUSTADOS A LAS CARACTERÍSTICAS. CIMENTOS DE CERO CUARENTA METROS DE ANCHO POR CERO OCHENTA METROS DE PROFUNDIDAD CON MEZCLA CEMENTO-HORMIGÓN EN PROPORCIÓN UNO ENTRE DIEZ Y TREINTA POR CIENTO DE PIEDRA GRANDE SOBRECIMENTOS DE CERO PUNTO VEINTE Y CINCO Y CERO PUNTO QUINCE METROS DE ANCHO POR CERO PUNTO TREINTA METROS DE ALTURA CON MEZCLA CEMENTO-HORMIGÓN EN PROPORCIÓN UNO ENTRE OCHO Y VEINTE Y CINCO POR CIENTO DE PIEDRA MEDIANA FALTOS VIGAS DE DOS PULGADAS DE ESPESOR, CON MEZCLA CEMENTO-HORMIGÓN EN PROPORCIÓN UNO ENTRE DIEZ. COLUMNAS, VIGAS Y DIENTES DE CONCRETO ARMADO SEGÚN PLANOS ESTRUCTURALES, ALBAÑILERÍA. TODOS LOS MUROS PORTANTES SON DE LADRILLO KING KONG DE CABEZA, LOS TABIQUES DE LA PRIMERA PLANTA SON DE LADRILLO KING KONG DE CARGA, LOS TABIQUES DE LA SEGUNDA PLANTA SON DE LADRILLO PANDERO DE CARGA, TODOS LOS MUROS ESTÁN ACENTADOS CON MORTERO UNO ENTRE CINCO. TECHOS DE CONCRETO ALIGERADO DE CERO PUNTO VEINTE METROS DE ESPESOR, SEGÚN PLANOS ESTRUCTURALES. CUBIERTURA DE LADRILLO PASTELERO ACENTADO CON MEZCLA Y FRAGUADO CON CEMENTO

Escaneado con CamScanner

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



Escaneado con CamScanner

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

DES INTERIORES. ESMALTE EN CARÁCTERÍA DE FIERRO. INSTALACIÓN ELÉCTRICA. PARA CORRIENTE TRIFÁSICA, CON TUBERÍA PLÁSTICA Y LAVES Y OÍROS. TRES CIRCUITOS INDEPENDIENTES. INSTALACIÓN SANITARIA. RED EXTERIOR DE DESAGÜES DE CONCRETO DE OCHO PULGADAS. RED INTERIOR DE DESAGÜES DE FIERRO FUNDIDO DE CUATRO PULGADAS. RED DE VENTILACIÓN DE ETENNY DE DOS PULGADAS. CASAS DE REGISTRO DE ALCALILLERÍA CON TAPA DE ALUMINIO. RED DE AGUA FRÍA Y CALIENTE DE FIERRO GALVANIZADO. SANITARIOS. CORRALES, PLANOS, LAVADERO DE CLO EN EL PASADIZO. LAVADERO DE SEDA DE ALUMINIO. A RECEBIDO EN SU MÓDULO EN EL ESTADO DE SERVICIO, LOS APARATOS SON DEL TIPO ANDER, PLANOS DE LA MOTO. EL COSTO TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN ASCIENDE A LA CANTIDAD DE DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SOLES ORO (SOLES ORO DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL) DESGÜESTOS DE LA SIGUIENTE MANERA: HONORARIOS DE INGENIERO CONSTRUCCIÓN, DIEZ POR CIENTO, VEINTY Y CINCO MIL NOVECIENTOS SOLES ORO. MAÑO DE OBRA, SEGÚN LIBRO DE PLANILLAS, SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHO SOLES CUARENTA CENTAVOS. MATERIALES, CIENTO NOVENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO SOLES SESENTA CENTAVOS. SOMA, SOLES ORO DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL. --TOTAL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SOLES ORO. --ALFONSO DE LOS RÍOS EYZAGUIRRE, ACEPTA, TODAS LAS PARTES DE LA MINUTA DE DECLARATORIA DE FÁBRICA, QUE SE HACE A MI FAVOR, HABIENDO RECIBIDO DICHA OBRA A MI ENTERA SATISFACCIÓN. --EN FÉ DE LO CUÁL Y PARA CONSTANCIA DE LO EXPUESTO FIRMAMOS EL PRESENTE DOCUMENTO. --LIMA, CINCO DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO. --FIRMADOS. --ALFONSO DE LOS RÍOS EYZAGUIRRE. --FERNANDO ROMERO ACCIPELLI. --PASE: --PASE NÚMERO CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE. --EXPEDIENTE NÚMERO CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO. --FECHA SEPTIEMBRE CUATRO DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO. --DEPART

Escaneado con CamScanner

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

5709

LA N.º 58366155

CINCO MIL SETECIENTOS NUEVE

MINISTERIO INSPECCIÓN LIMA SECCIÓN CONTROL.-CAJA NACIONAL DE SEGURO SOCIAL CERTIFICADO DE PAGO DE CUOTAS.-CERTIFICAMOS: QUE POR LA OBRA A QUE SE REFIERE ESTA DECLARACIÓN, SITA EN CALLE MERINO NÚMERO CIENTO SIETE, DISTRITO DE BARRANCO, DON FERNANDO ROMERO ACCINELLI QUE DECLARA A FAVOR DE ALFONSO DE LOS RÍOS EYZAGUIRRE, HA ACREDITADO CON LA PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS PERTINENTES EL PAGO DE LAS COTIZACIONES OBRERO PATRONALES HASTA EL SIETE DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE, SEGÚN EL DETALLE SIGUIENTE.-DOMIFICACIÓN DECRETO SUPREMO DIEZ DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTY OCHO, MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN SOLES SETENTA CENTAVOS.-JUBILACIÓN OBRERA CUATRO POR CIENTO DOS MIL DIEZ Y NUEVE SOLES VEINTE Y SIETE CENTAVOS.-MATERIALES.- CIENTO NOVENTA MIL DOSCIENTOS QUINCE SOLES SESENTA Y SIETE CENTAVOS.-PAGO DE OBRA, CEMENTIDCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO SOLES TREINTA Y TRES CENTAVOS, DIRECCIÓN TÉCNICA, VEINTE Y CINCO MIL NOVECIENTOS SOLES ORO.-VALOR TOTAL DE ESTA DECLARACIÓN: DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SOLES ORO SON SOLES ORO DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL.-LIMA, VEINTIUNO DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO.-TRES SELLOS Y TRES FIRMAS.-DECLARADO, JURADA.-REPÚBLICA DEL PERÚ.- MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS.- DIRECCIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES

DECLARACIÓN JURADA Y LIQUIDACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES A TÍTULO ONEROSO.-DATOS RELATIVOS A LOS CONTRATANTES.-VENDEDOR.- FERNANDO ROMERO ACCINELLI.- DOMICILIO FISCAL.-AVENIDA GRAU NÚMERO CUATROCIENTOS TREINTA BARRANCO.-COMPRADOR.- ALFONSO DE LOS RÍOS EYZAGUIRRE.-DOMICILIO FISCAL.-MERINO NÚMERO CIENTO SIETE BARRANCO.-CONTRATO DE DECLARACIÓN DE FÉRTICA.-IMPUESTO DE REGISTRO LEY NÚMERO QUINCE MIL DOSCIENTOS VEINTE Y CINCO.-MATERIA IMPONIBLE VEINTE Y CINCO MIL NOVECIENTOS

Escaneado con CamScanner

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

*[Handwritten signature]*

SOLES ORO TASA SEIS POR CIENTO IMPUESTO QUINIENTOS DIEZ I OCHO  
SOLES ORO TOTAL QUINIENTOS DIECIOCHO SOLES ORO.-LIMA, CINCO DE  
MAYO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA I CUATRO.-RECIBO:-BANCO DE LA  
NACION.-IMPUESTO A LAS TRANSFERENCIAS.-VENDEDOR FERNANDO ROMERO  
AGINELLI.-DOMICILIO FISCAL AVENIDA GRAU CUATROCIENTOS TREINTA  
BARRANCO.-COMPRADOR ALFONSO DE LOS RIOS EYZAGUIRRE.-DOMICILIO  
MERINO CIENTO SIETE BARRANCO.-CONTRATO DE DECLARACION DE FABRI-  
CA.-CONCEPTO Y MONTO DEL PAGO.-MONTO DEL PAGO QUINIENTOS DIEZ  
I OCHO SOLES ORO TOTAL QUINIENTOS DIEZ I OCHO SOLES ORO.-EN SE-  
LLO BANCO WIESE LIMITADO OFICINA PRINCIPAL LIMA, DIEZ I SEIS DE  
JULIO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA I CUATRO.-IMPUESTOS TRECE POR  
CIENTO.-CONCLUSION:-LEIDA SE AFIRMAN RATIFICAN I FIRMAN LOS O-  
TORGANTES LA PRESENTE ESCRITURA EN UNION DE LOS TESTIGOS CITA-  
DOS HOY FÉ.- ESTA ESCRITURA SE FIRMA HOY TRECE DE AGOSTO DEL  
AÑO EN CURSO.

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

Escaneado con CamScanner

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

## ANEXO N° 05. ESQUELA DE OBSERVACIÓN DEL TÍTULO ARCHIVADO N°

2658

  
REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
Oficina Registral de LIMA

Código N° 90146829  
Publicidad N° 2022-02650950  
06/05/2022 14:33:40

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
COPIA INFORMATIVA TITULOS ARCHIVADOS

**ESQUELA DE OBSERVACIÓN**

SE OBSERVA LA PRESENTE SOLICITUD, POR CUANTO:

Efectuada la búsqueda del título archivado N° 2658 con fecha de presentación 14 de julio del año 1978 del Registro de Propiedad Inmueble, que solicita en su rogatoria, se advierte que **no obran planos** en dicho título.

Asimismo se informa que el referido título corresponde a la inscripción de declaratoria de fábrica.

*Base legal Art. 130° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo T.U.O. fue aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SGN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 30-03-2005 y Art. 28 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral aprobado por Resolución N° 281-2015-SUNARP/SGN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 03-11-2015*

Lima, 07 de mayo de 2022.

TOTAL DE DERECHOS: S/ 3.00  
DERECHOS PAGADOS: S/ 3.00 Recibo: 2022-147-00007256

Fecha máxima de Subsanción y/o Pago de Mayor Derecho: 20/06/2022

Verificado y expedido por JUAN SANTOS DIAZ FLORES, ABOGADO CERTIFICADOR de la Oficina Registral de LIMA, a las 08:04:01 horas del 07 de Mayo del 2022.

  
JUAN SANTOS DIAZ FLORES  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



\* Se deja constancia que el Art. 35 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, precisa que: "Cuando el solicitante no presente la subsanción a la observación o no pague el mayor derecho registral en el plazo de treinta (30) días contados desde el día siguiente de su notificación, el servidor responsable de brindar la publicidad formal de obra o a solicitud del solicitante, declara el abandono del procedimiento expediendo la esquila correspondiente."  
\* La autenticidad del presente documento podrá verificarse en la página web: <https://oficina.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pagadocancel/consultas/tales> en el plazo de 30 días calendario contados desde su emisión.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

## ANEXO N° 06. INFORME DE VIABILIDAD DEL LOCAL M. MERINO 1 BA



### ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

#### INFORME DE VIABILIDAD - LOCAL M. MERINO 1 BA

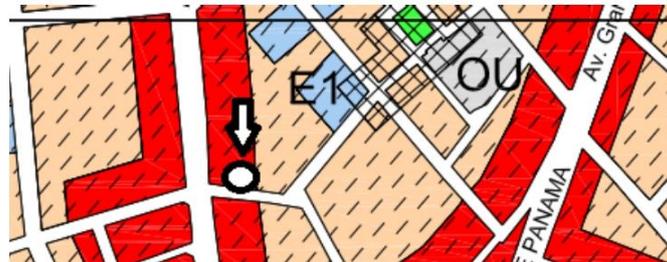
##### 1. UBICACIÓN:

Ca. Ignacio Merino Muñoz N° 107 -109, distrito de Barranco, provincia de Lima, departamento de Lima.

##### 2. LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO:

##### 2.1. Zonificación:

Según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana para el distrito de Barranco; el inmueble es considerado como Comercio Zonal (CZ) – Zona Monumental, tal como se aprecia en la siguiente imagen:



ZONAS COMERCIALES		ZRP	Zona de Recreación Pública
	CV Comercio Vecinal	OU	Otros Usos
	CZ Comercio Zonal		Zona de Máxima Protección
ZONAS INDUSTRIALES			Zona Monumental

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 2.2. Índice de usos:

De acuerdo al cuadro de índice de usos referente a la Ordenanza N° 343-MML, para la Zonificación Comercio Zonal – Zona Monumental B-3, conforme al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 002-2020-SGOPCYU-GDU/MDB, el desarrollo de la actividad comercial de Minimarket es conforme con la ubicación del predio.

INDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS													MUNICIPALIDAD DE BARRANCO			
AREAS DE TRATAMIENTO		A - 2			B - 3	B - 4	B - 5		C - 2			EJES			CIPUR	
ZONAS	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	RESO	ZONA MONUMENTAL		
	SECT. RESTRING.	DENS. MEDIA	WGT. TALLER	SECT. RESTRING.	DENS. MEDIA	CENTRAL	DENS. MEDIA	SECT. RESTRING.	DENS. MEDIA	DENS. BAJA	BOLOGNESI	GRAU	P. DE OSMA			
USOS/ ACTIVIDADES	CS-R	M	VT	CS-R	M	CC	M	M	CS-R	M	M	B	CS-R	CS-R	M	OBSERVACIONES
<b>I. COMERCIO AL POR MAYOR Y POR MENOR, RESTAURANTES Y HOTELES</b>																
<b>I.C. COMERCIO AL POR MENOR</b>																
<b>I.C.T. BIENES DE CONSUMO DIRECTO</b>																
136.-Mercado de Abastos																Solo los existentes
137.-Supermercado, Coop. de compras, casas de subasta																
138.-Abastecedor-Venta por adelantado																
139.-Mini-Markets, Drugstores	0			0		0			X				0	0		
140.-Centros Comerciales									X							
141.-Galerías Comerciales	0			0					X							
142.-Galerías Artesanales	0			0		0			0			0	0	0		

LEYENDA		Conforme, 1ra. Categoría	0
Condicionado	X	NO Conforme	0

### 2.3. Anuncios publicitarios:

En los inmuebles de Zona Monumental, se admiten únicamente anuncios tipo letras recortadas sin iluminación, ya sea de color dorado o plomo (plateado). Dicha propuesta, pasa por una previa evaluación del Ministerio de Cultura (INC), para posteriormente, solicitar la autorización respectiva a la Municipalidad.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 2.4. Análisis de la documentación:

#### ➤ Copia literal:

- El inmueble denominado "CALLE IGNACIO MERINO NUM. 107-109, BARRANCO, LIMA, LIMA", se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 07013916, tiene un área de terreno de 258.64 m<sup>2</sup>.
- El titular registral es la empresa INVERSIONES P&D S.A.C.
- Existe una hipoteca en el asiento D00002, por el BCP hasta por US\$ 628,879.50
- En la copia literal se verifica una (1) inscripción de declaratoria de fábrica según el siguiente detalle:

AÑO	ACTO REGISTRAL	DESCRIPCIÓN
1978	DECLARATORIA DE FÁBRICA (As. 37, Título 2658 del 14/07/1978)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PRIMER NIVEL: Hall de ingreso, sala-comedor, escritorio, baño de visita, garaje, patio, cocina, terraza, jardín posterior, lavandería, cuarto y baño de servicio.</li> <li>• SEGUNDO NIVEL: Hall de distribución, baño completo, tres dormitorios con closet cada uno, cuarto de costura, escalera a la azotea, dormitorio con closet.</li> </ul>

#### ➤ Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (N° 002-2020-SGOPCYCU-GDU/MDB):

- a) Área de tratamiento normativo: IV
- b) Área de tratamiento: B-3
- c) Zonificación: Comercio Zonal (CZ), ubicado dentro del ámbito de la zona monumental
- d) Uso compatible: Conforme Índice de Usos de Actividades Urbanas Ord. 343-MML
- e) Retiro: Según el alineamiento de la calle y el entorno monumental.
- f) Área del Terreno: 258.64 m<sup>2</sup>

ZONA	ALT. DE EDIF.	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO
Comercio Zonal (CZ)	12ml	30%	1 cada 75 m <sup>2</sup> de área construida total de venta

El certificado fue emitido el 09 de enero del 2020, teniendo vigencia hasta el 09 de enero del 2023.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

Por otro lado, en la presentación del proyecto edificatorio, se podrá sustentar otro cálculo de estacionamientos en base al Reglamento Nacional de Edificaciones y su modificatoria, la Resolución Ministerial N° 061-2021-VIVIENDA, donde la dotación de estacionamientos se regirá en base a la cantidad de personal administrativo y público:

Clasificación	Estacionamientos	
	Para personal administrativo	Para público
Tienda independiente	1 est. cada 15 personas	1 est. cada 15 personas
<b>Locales de expendio de comidas y bebidas</b>		
Restaurante, cafetería (área de mesas)	1 est. cada 20 pers.	1 est. cada 20 pers.
Comida rápida, o al paso (área de mesas, área de atención)		
<b>Locales de expendio de combustibles y/o de energía eléctrica</b>		
	En función de los servicios complementarios que contiene	
Locales bancarios y de intermediación financiera	1 est. cada 15 pers.	1 est. cada 10 pers.
<b>Locales de entretenimiento y/o recreo</b>		
Parques de diversión y/o recreo, salas de juegos (electrónicos, video, bowling, de mesa, entre otros)	1 est. cada 25 pers.	1 est. cada 25 pers.
<b>Locales de servicios personales</b>		
Spa, baños turcos, sauna, baños de vapor, barbería, salones de belleza	1 est. cada 15 pers.	1 est. cada 10 pers.
Gimnasios, fisicoculturismo		
Tienda por departamentos	1 est. cada 25 pers.	1 est. cada 25 pers.
<b>Tienda de autoservicio</b>		
Supermercado	1 est. cada 20 pers.	1 est. cada 20 pers.
Tienda de mejoramiento del hogar		
Otras tiendas de autoservicio		

A su vez, el resultado del requerimiento de estacionamientos totales se deberá recalcular de acuerdo al tipo de vehículo que se determina en la Resolución Ministerial N° 061-2021-VIVIENDA, según el siguiente cuadro:

Tipo de vehículo	Porcentaje requerido
Autos	60%
Motos	10%
Vehículos menores	30%

**NOTA:** De acuerdo a la revisión de normativa, consideramos que se podrá hacer el cálculo de acuerdo a las dos opciones brindadas, siendo que se podría tomar en cuenta la favorezca más.

Cabe señalar que, la ordenanza N° 373-MDB se encuentra en vigencia, al igual que la Resolución Ministerial N° 061-2021-VIVIENDA. Es así como, en caso de acogerse al cálculo de estacionamientos según normativa municipal, no habría complicaciones; por lo contrario, si se sustenta el cálculo en base a la normativa nacional, se podrá precisar que se está aplicando el principio de jerarquía normativa.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### ➤ HR/PU

Del análisis de las Cartillas HR/PU se constata que el lote ubicado en Ca. Ignacio Merino Muñoz N° 107 -109, distrito de Barranco, cuenta con un área de terreno de 258.60 m<sup>2</sup> (diferencia de 0.04m<sup>2</sup> con la CL) y un área construida de dos niveles, sumando 265.35m<sup>2</sup>, con uso de Casa Habitación. Por otro lado, con respecto al propietario, figura a nombre de INVERSIONES P&D S.A.C., coincidiendo con el titular establecido en la Copia Literal.

### 2.5. Horario de Carga y Descarga

Para el distrito de Barranco, de acuerdo a la Ordenanza N° 547-MDB, que modifica la ordenanza N° 479-MDB que estableció horarios de carga y descarga de mercadería que realicen proveedores de actividades comerciales, menciona lo siguiente con respecto al horario para carga y descarga de mercadería:

***Artículo 6.-** Horario de carga y descarga de mercaderías que realicen los proveedores de las actividades económicas. El Horario de carga y descarga de mercadería en locales comerciales y centros de abasto que no cuenten con área de recepción de mercadería, que se desarrollan en el distrito de efectuará en los horarios siguientes:*

*a) Mercados de abastos, supermercados y galerías: De 06:00 a 10:00 horas.*

*b) Almacenes, Minimarkets, bodegas y similares: de 06:00 a 10:00 horas y de 14:00 a 16:00 horas.*

*c) Restaurantes y similares: de 06:00 a 10:00 horas.*

*d) Abastecimiento de Combustible y/o cualquier otro producto inflamable (gasolina, petróleo y/o gas): De 22:00 a 06:00 horas, pudiendo la administración restringir dicho horario cuando se acredite la alteración de la tranquilidad y seguridad del vecindario.*

Conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza, el horario de carga y descarga para el giro de Bodega rige desde las 06:00 a 10:00 y de 14:00 a 16:00 horas.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 3. USO DE RETIRO

#### 3.1. Sustento a nivel de Licencia de Edificación:

De acuerdo a la Ley N° 29090, la cual regula los procedimientos de Licencia de Edificación a nivel nacional, precisa que el Reglamento Nacional de Edificaciones es el marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas.

De esa forma, en el Reglamento Nacional de Edificaciones – Norma A 010; se establece que el uso de retiro frontal puede ser empleado para:

- a) *La construcción de gradas para subir o bajar como máximo 1.50 m del nivel de vereda.*
- b) *La construcción de cisternas para agua y sus respectivos cuartos de bombas.*
- c) *La construcción de casetas de guardianía y su respectivo baño.*
- d) *Estacionamientos vehiculares con techos ligeros o sin techar.*
- e) *Estacionamientos en semisótano, cuyo nivel superior del techo no sobrepase 1.50 m por encima del nivel de la vereda frente al lote. En este caso la rampa de acceso al estacionamiento en semisótano podrá iniciarse en el límite de propiedad.*
- f) *Cercos delanteros opacos.*
- g) *Muretes para mediadores de energía eléctrica.*
- h) *Reguladores y mediadores de gas natural.*
- i) *Almacenamiento enterrado de GLP y líquidos combustibles.*
- j) *Techos de protección para el acceso de personas.*
- k) *Escaleras abiertas a pisos superiores independientes, cuando estos constituyan ampliaciones de la edificación original.*
- l) *Piscinas*
- m) *Sub-estaciones eléctricas*
- n) *Instalaciones de equipos y accesorios contra incendio.*
- o) *Y otros debidamente sustentados por el proyectista.*

Es así que, la lista de usos no es limitativa, pues deja abierta la posibilidad que el profesional pueda fundamentar la utilización del área de retiro para fines distintos a los pre establecidos. Lo cual quedaría sujeto a evaluación de la Comisión Técnica.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 3.2. Sustento a nivel de Autorización temporal:

Se ha contemplado en el TUPA la “*autorización temporal para el uso comercial del retiro municipal*”, por lo que, si se prevé el otorgamiento de dicha autorización; sin embargo, deberá ser materia de consulta municipal, las condiciones y requisitos para su otorgamiento.

### 4. LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Tomando en cuenta la zonificación comercial del inmueble, consideramos que, si corresponde el otorgamiento de Licencia de Edificación bajo la modalidad “C” (**para cualquier tipo de intervención, ya sean trabajos de acondicionamiento y/o refacción, etc.**), siempre que el proyecto guarde respeto a los lineamientos y parámetros establecidos en las normas técnicas referentes, tales como el Reglamento Nacional de Edificaciones, las normas que rigen la Zona Monumental; y se encuentre saneado a nivel registral/municipal.

Cabe señalar que, por encontrarse en Zona Monumental, en el procedimiento de Licencia de Edificación intervendría como Delegado Ad Hoc, el Ministerio de Cultura.

Por lo tanto, se recomienda proceder con el Informe de Viabilidad de Licencia de Edificación del inmueble, para lo cual se requiere se nos remita como mínimo la siguiente documentación:

1. Antecedentes municipales: última licencia de edificación aprobada y los planos sellados.
2. Antecedentes registrales: declaratoria(s) de fábrica y planos registrados.

En caso no se cuente con la documentación antes descrita, nuestra representada podrá gestionarla a solicitud, con los plazos y costos siguientes:

Documento a obtener	Plazo de obtención de documento	Costo de la gestión
Antecedentes Municipales	30 días hábiles a más.	Según tarifario 2022.
Antecedentes Registrales	30 días hábiles a más.	Según tarifario 2022.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 5. CONCLUSIONES:

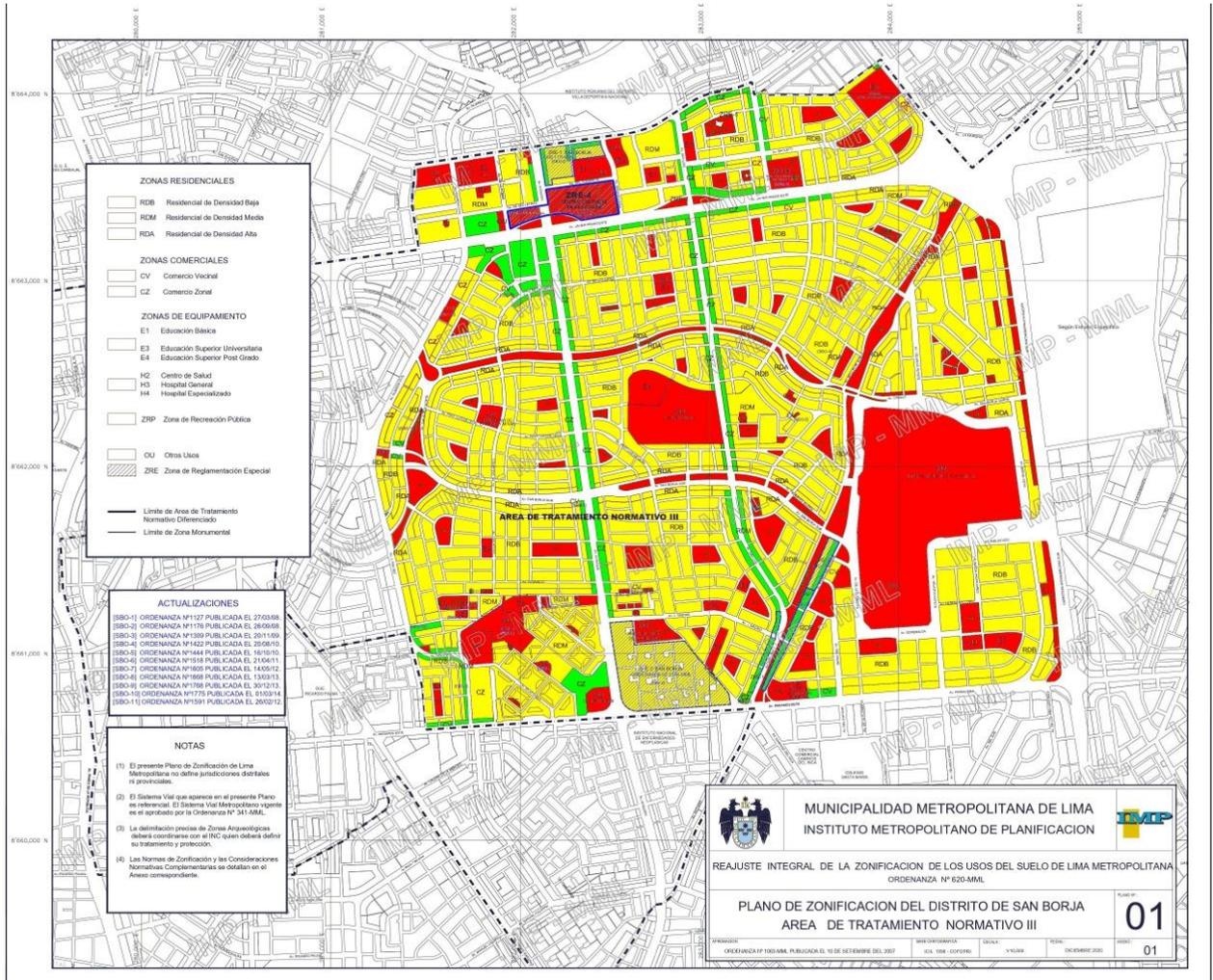
1. De acuerdo a lo evaluado en base revisión de normativa y a la información recibida a la fecha, consideramos que la ubicación del giro Minimarket es conforme con la ubicación del predio.
2. De la documentación del predio, se tiene que hay una diferencia mínima de áreas entre el PU y la copia literal, lo cual no tiene mayor relevancia.
3. Respecto al uso de retiro, cabría la posibilidad de sustentar su uso comercial en el procedimiento de Licencia de Edificación; sin embargo, ello quedaría sujeto a evaluación de la Comisión Técnica.
4. En cuanto al cálculo de estacionamientos, teniendo en cuenta el CPUE, existen dos opciones para determinar la dotación exigida. Una, en base a la ordenanza N° 373-MDB, donde se precisa que se debe tener un (1) estacionamiento cada 75 m<sup>2</sup> de área construida total de venta. Por otro lado, se podrá realizar el cálculo de acuerdo a la Resolución Ministerial N° 061-2021-VIVIENDA, el cálculo será de uno (1) por cada 20 personal administrativo y uno (1) por cada 20 clientes (público). Se podrá utilizar la más favorable
5. Por otro lado, consideramos que, si corresponde el otorgamiento de Licencia de Edificación bajo modalidad "C", siempre y cuando el inmueble este saneado a nivel registral/municipal, y que el proyecto guarde respeto a los lineamientos y parámetros establecidos en las normas técnicas referentes y lo que establece el Ministerio de Cultura.

Por lo tanto, se sugiere elaborar el Informe de Viabilidad de Licencia de Edificación, en cuanto se tenga la información requerida y su aprobación para validar que el predio este saneado.

6. Cabe señalar que, la información brindada en este primer informe preliminar, **deberá ser complementada a través de un informe integral según la revisión de antecedentes municipales y registrales del predio**; ello a fin de evitar contingencias durante la obtención de la Licencia de Funcionamiento.

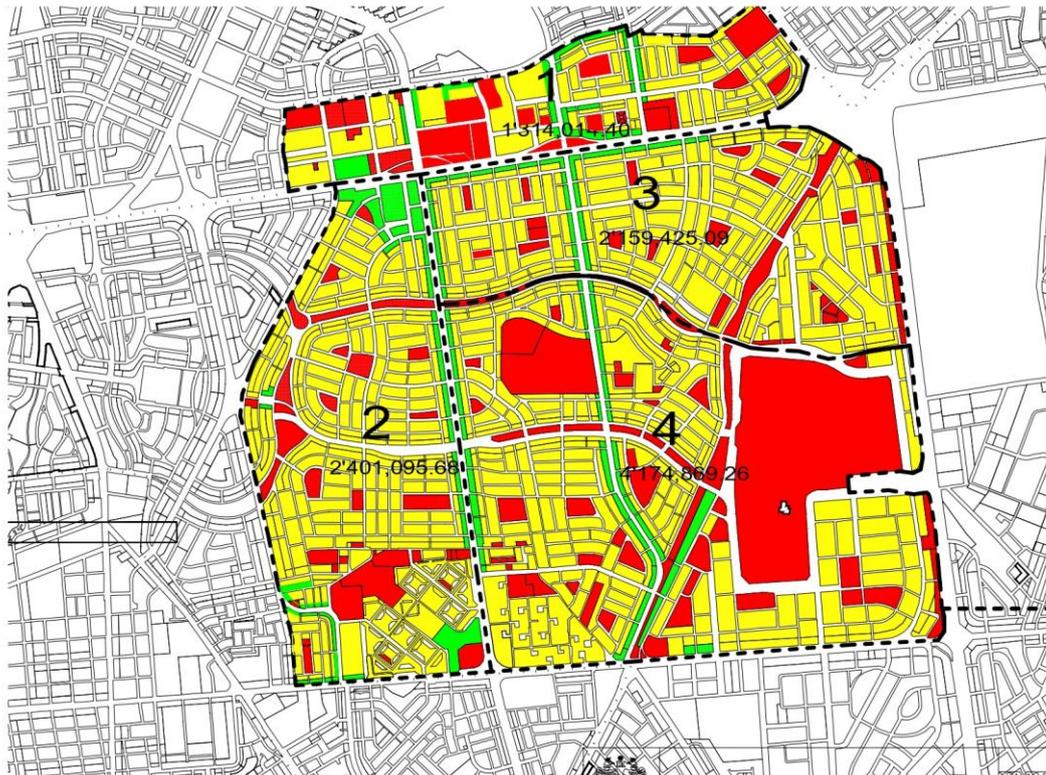
Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

## ANEXO N° 07. MAPA DE CALOR DEL DISTRITO DE SAN BORJA



Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.

### ANEXO N° 08. MAPA DE SECTORES DEL DISTRITO DE SAN BORJA



## ANEXO N° 09. ESTUDIO DE ZONIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y ESTRATEGIAS DE COMPATIBILIDAD EN EL DISTRITO DE SAN BORJA



### ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

#### ESTUDIO DE ZONIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y ESTRATEGIAS DE COMPATIBILIDAD EN EL DISTRITO DE SAN BORJA

El objetivo del presente Informe es realizar un análisis de las distintas zonificaciones que se encuentran en el distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima; en el cual, se permita identificar en qué proporción del distrito se permite el desarrollo de giros comerciales como Bodega y/o Minimarket, los mismos que son afines a la actividad comercial que desarrolla el formato MASS. Asimismo, a través de dicho análisis, se podrán advertir las limitantes que existan respecto a la obtención de permisos municipales, con la finalidad de buscar alternativas o estrategias de compatibilización.

#### 1. EVALUACIÓN DE ZONIFICACIONES E ÍNDICE DE USOS

La regulación sobre zonificación e índice de usos del distrito de San Borja se encuentra plasmada en la Ordenanza N° 1063-MML y 1429-MML respectivamente, correspondiente al Área de Tratamiento Normativo III, así como también, la Ordenanza N° 1591-MML, para las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) del distrito de San Borja. Verificamos que, en el distrito de San Borja, existen dieciséis (16) tipos de zonificación: residenciales, comerciales, educativas, de salud y otros usos.

En los diversos tipos de zonificación, se tiene un tratamiento distinto al uso comercial; por lo cual, en el siguiente cuadro, se detallan las zonificaciones donde se admite el giro comercial (sólo en algunas vías), donde el uso es restringido, así como también, donde no será admitido bajo ninguna prerrogativa.

COMPATIBLE (MINIMARKET / BODEGA)	COMPATIBLE CON RESTRICCIONES (MINIMARKET / BODEGA)	NO COMPATIBLE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio Vecinal (CV)</li> <li>• Comercio Zonal (CZ)</li> <li>• Residencial de Densidad Media (RDM)</li> <li>• Residencial de Densidad Baja (RDB)</li> <li>• Zona de Reglamentación Especial 1 (ZRE-1)</li> <li>• Zona de Reglamentación Especial 3 (ZRE-3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio Vecinal (CV)</li> <li>• Comercio Zonal (CZ)</li> <li>• Residencial de Densidad Alta (RDA)</li> <li>• Residencial de Densidad Media (RDM)</li> <li>• Residencial de Densidad Baja (RDB)</li> <li>• Zona de Reglamentación Especial 1 (ZRE-1)</li> <li>• Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE-2)</li> <li>• Zona de Reglamentación Especial 3 (ZRE-3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Educación Básica (E1)</li> <li>• Educación Superior Tecnológica (E2)</li> <li>• Educación Superior Universitaria (E3)</li> <li>• Centro de Salud (H2)</li> <li>• Hospital General (H3)</li> <li>• Otros Usos (OU)</li> <li>• Zona de Reglamentación Especial 4 (ZRE-4)</li> <li>• Zona de Recreación Pública</li> </ul>



Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

Por otro lado, presentamos el detalle de áreas del distrito de San Borja. Donde tenemos que, el área total del distrito es de 10'049,404.43m<sup>2</sup>, de los cuales, el 72% corresponde a equipamiento, y el 28% restante es de áreas libres (pistas, veredas).

ÁREA DEL DISTRITO DE SAN BORJA EN M2		
EQUIPAMIENTO	ZONA LIBRE (PISTAS/ VEREDAS)	TOTAL GENERAL
7'248,756.26	2'800,648.17	10'049,404.43

Sobre las áreas de equipamiento, que suman un total de 7'248,756.26 m<sup>2</sup>, se dividieron éstas en cuatro (4) sectores referenciales. Se anexará al presente informe, el mapa de Sectores. Habiendo realizado la división referencial, se hizo el cálculo de medidas en metros cuadrados, obteniendo el siguiente resultado:

ÁREAS POR SECTORES Y COLORES (SEMÁFORO) EN M2				
SECTOR	VERDE	AMARILLO	ROJO	TOTALES
SECTOR 1	87,629.49	513,818.8	301,479.58	902,927.87
SECTOR 2	161,778.12	1'240,271.95	286,159.13	1'688,209.2
SECTOR 3	70,742.55	1'238,626.86	228,927.78	1'538,297.19
SECTOR 4	144,522.57	1'735,538.45	1'239,260.98	3'119,322
<b>TOTALES</b>	<b>464,672.73</b>	<b>4'728,256.06</b>	<b>2'055,827.47</b>	<b>7'248,756.26</b>
<b>PORCENTAJES</b>	<b>5%</b>	<b>47%</b>	<b>20%</b>	

Como se puede observar, sólo el 5% del distrito tiene conformidad sin restricciones para la operación de giros comerciales como Bodega o Minimarket; teniendo la mayoría del mismo, un uso "restringido" para los mencionados giros.

En las siguientes partes del informe, brindaremos alternativas para superar las restricciones que se presenten durante la evaluación de los locales comerciales de interés; las mismas que dependerán de la situación de cada predio en particular.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 2. DE LAS ZONIFICACIONES CON CONFORMIDAD PARA USO COMERCIAL

De la verificación del Plano de Zonificación y contrastación con el índice de Usos correspondiente a las Ordenanzas N° 1429-MML y 1591-MML, se pudo cotejar que, en el distrito de San Borja, los giros de Minimarket y Bodega son compatible al 100% -y sin restricciones- en algunas secciones viales de zonas comerciales, residenciales y de Reglamentación Especial, según el siguiente detalle:

**X** USO CONFORME  
 USO NO CONFORME

#### GIRO MINIMARKET

COORDINACIÓN CALLE DE ACUERDO AL INEI	ACTIVIDADES URBANAS										CZ (Zonas Comerciales)	
	RBD	REM	RDA	CL *	CV							
0 31 0 0 11	EXPORCIÓN DE T.E.											
0 32 1	COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO VEHIC. AUTOMOTORES, MOTOS Y REPARACIÓN DE ENFERES											
0 32 1	COMERCIO AL POR MENOR NO ESPECIALIZADO EN ALMACENES											
0 32 1 1	VENTA AL POR MENOR EN ALMACENES NO ESPECIALIZADOS											
0 32 1 1 01	BODEGAS	X	X									
0 32 1 1 02	MINIMARKET	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
0 32 1 1 03	MERCADOS MINORISTAS											

#### GIRO BODEGA

COORDINACIÓN CALLE DE ACUERDO AL INEI	ACTIVIDADES URBANAS										CZ (Zonas Comerciales)	
	RBD	REM	RDA	CL *	CV							
0 31 0 0 11	EXPORCIÓN DE T.E.											
0 32 1	COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO VEHIC. AUTOMOTORES, MOTOS Y REPARACIÓN DE ENFERES											
0 32 1	COMERCIO AL POR MENOR NO ESPECIALIZADO EN ALMACENES											
0 32 1 1	VENTA AL POR MENOR EN ALMACENES NO ESPECIALIZADOS											
0 32 1 1 01	BODEGAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
0 32 1 1 02	MINIMARKET											
0 32 1 1 03	MERCADOS MINORISTAS											

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



**ESTUDIO JURÍDICO  
SEMINARIO ABOGADOS**

**ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL**

USO CONFORME  
 USO NO CONFORME

**GIRO MINIMARKET**

CODIFICACIÓN CIU DE ACUERDO AL INEI	ACTIVIDADES URBANAS	ZRE-1											ZRE-2			ZRE-3					
		SAN JUAN MASIAS					EL BOSQUE Y EL BOSQUE DE SAN BORJA						PEQUEÑOS AGRICULTORES TODOS LOS SANTOS			PAPA JUAN XIII		AREA RUSTICA DEL SUB-SECTOR 12-A			
		Av. Aviación	Av. Canadá	Av. Arquero	Jr. De la Historia	Calle	Av. San Luis	Jirón Paseo del Bosque	Via Posterior al J. Paseo del Bosque (Sin Denominación)	Av. San Luis	Av. Aviación	Av. Angamos Este	Av. Gemina	Calle	Jirón Paseo del Bosque	Via Posterior al J. Paseo del Bosque (Sin Denominación)					
5 12 1 1	COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO VEHIC. AUTOMOTORES, MOTOS Y REPARACION DE ENSERES																				
5 12 1 2	COMERCIO AL POR MENOR NO ESPECIALIZADO EN ALMACENES																				
5 12 1 3	VENTA AL POR MENOR EN ALMACENES NO ESPECIALIZADOS																				
5 12 1 4	BODEGAS	X	X		X	X	X	X	X	X										X	
5 12 1 5	VENTA DE VIVERES Y BEBIDAS																				
5 12 1 6	VENTA DE VIVERES Y TABACO																				
5 12 1 7	VENTA DE VIVERES, ROPA Y MUEBLES																				
5 12 1 8	SUPERMERCADOS																				
5 12 1 9	MINIMARKET (7)	X	X				X			X											
5 12 1 10	MERCADOS MINORISTAS																				
5 12 1 11	ELABORACIONES																				

**GIRO BODEGA**

CODIFICACIÓN CIU DE ACUERDO AL INEI	ACTIVIDADES URBANAS	ZRE-1											ZRE-2			ZRE-3					
		SAN JUAN MASIAS					EL BOSQUE Y EL BOSQUE DE SAN BORJA						PEQUEÑOS AGRICULTORES TODOS LOS SANTOS			PAPA JUAN XIII		AREA RUSTICA DEL SUB-SECTOR 12-A			
		Av. Aviación	Av. Canadá	Av. Arquero	Jr. De la Historia	Calle	Av. San Luis	Jirón Paseo del Bosque	Via Posterior al J. Paseo del Bosque (Sin Denominación)	Av. San Luis	Av. Aviación	Av. Angamos Este	Av. Gemina	Calle	Jirón Paseo del Bosque	Via Posterior al J. Paseo del Bosque (Sin Denominación)					
5 12 1 1	COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO VEHIC. AUTOMOTORES, MOTOS Y REPARACION DE ENSERES																				
5 12 1 2	COMERCIO AL POR MENOR NO ESPECIALIZADO EN ALMACENES																				
5 12 1 3	VENTA AL POR MENOR EN ALMACENES NO ESPECIALIZADOS																				
5 12 1 4	BODEGAS	X	X		X	X	X	X	X	X										X	
5 12 1 5	VENTA DE VIVERES Y BEBIDAS																				
5 12 1 6	VENTA DE VIVERES Y TABACO																				
5 12 1 7	VENTA DE VIVERES, ROPA Y MUEBLES																				
5 12 1 8	SUPERMERCADOS																				
5 12 1 9	MINIMARKET (7)	X	X				X			X											
5 12 1 10	MERCADOS MINORISTAS																				
5 12 1 11	ELABORACIONES																				

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

A continuación, exponemos un cuadro donde se muestran la cantidad de puntos viales del distrito, donde se admite el giro comercial de interés, ya sea de Bodega o Minimarket sin restricciones.

GIRO TIPO DE VÍA	BODEGA	MINIMARKET	TOTAL GENERAL
Avenida	7	12	19
Calle	2	7	9
Jirón	4	2	6
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>13</b>	<b>21</b>	<b>34</b>

Asimismo, un cuadro referencial con los nombres de las vías principales según la zonificación donde se encuentran (no únicas):

ZONIFICACIÓN	VÍAS PRINCIPALES
COMERCIO VECINAL (CV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. Agustín de la Rosa Toro</li> <li>• Av. Julio Bailetti</li> <li>• Ca. Carpaccio</li> <li>• Jr. Frederic Remington</li> <li>• Jr. Mercator</li> </ul>
COMERCIO ZONAL (CZ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jr. Ucello</li> <li>• Ca. Regoyos</li> <li>• Ca. Johannes Vermeer</li> <li>• Av. Angamos Este</li> <li>• Av. Javier Prado Este</li> </ul>
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. Aviación</li> <li>• Av. San Luis</li> </ul>
RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. José Gálvez Barrenechea</li> </ul>
ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 1 (ZRE-1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jr. De la Historia</li> <li>• Av. Canadá</li> <li>• Av. San Luis</li> </ul>
ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 3 (ZRE-3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jr. Paseo del Bosque</li> </ul>



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 3. EVALUACIÓN DE LAS ZONIFICACIONES DONDE SE PRESENTAN RESTRICCIONES PARA LA OPERACIÓN COMERCIAL

En esta sección del Informe, trataremos la parte de las zonificaciones donde los giros de Bodega o Minimarket no están disponibles para operación de acuerdo a la sección vial donde se encuentran. Sin embargo, por localizarse en ciertas zonas comerciales o residenciales (entre otras), existen algunas alternativas legales que podrían tomarse en cuenta a fin de evaluar cada caso en particular, y se pueda determinar si finalmente el predio a analizar, tiene compatibilidad con el uso comercial según sus propias condiciones.

Presentamos el cuadro donde se muestran la cantidad de puntos viales del distrito, donde los giros de Bodega o Minimarket no son admitidos; no obstante, como hemos señalado líneas arriba, será materia de evaluación cada caso en particular, a fin de sustentar su compatibilidad. Es por ello que se consideran, giros "restringidos".

GIRO TIPO DE VÍA	BODEGA	MINIMARKET	TOTAL GENERAL
Calle	407	22	429
Jirón	75	19	94
Pasaje	68	4	72
Avenida	53	16	69
Alameda	8		8
Otro	3		3
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>614</b>	<b>61</b>	<b>675</b>

Asimismo, un cuadro referencial con los nombres de las vías principales según la zonificación donde se encuentran (no únicas):

ZONIFICACIÓN	VÍAS PRINCIPALES
COMERCIO VECINAL (CV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. De la Floresta</li> <li>• Av. San Borja Sur</li> <li>• Ca. Pradilla</li> <li>• Jr. Daniel Alcides Carrión</li> <li>• Jr. Gozzoli Sur</li> <li>• Pje. Verona</li> </ul>

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

<b>COMERCIO ZONAL (CZ)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. Agustín de la Rosa Toro</li> <li>• Av. Circunvalación</li> <li>• Ca. Emilio Harth Terre</li> <li>• Ca. Paul Dubois</li> <li>• Jr. Víctor Velezmoro</li> </ul>
<b>RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. Boulevard de Surco</li> <li>• Av. El Derby</li> <li>• Ca. 35</li> <li>• Ca. Beethoven</li> <li>• Ca. Cavallini</li> <li>• Jr. López de Ayala</li> </ul>
<b>RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alameda Jorge Basadre</li> <li>• Av. Canadá</li> <li>• Av. Guardia Civil</li> <li>• Ca. De la prosa</li> <li>• Jr. Eduardo Ordoñez</li> </ul>
<b>RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. Bielovucic Cavalier</li> <li>• Ca. Correggio</li> <li>• Ca. Rembrandt</li> <li>• Jr. Enrique Pallardelli</li> <li>• Pje. Ruperto Chapí</li> </ul>
<b>ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 1 (ZRE-1)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. Cerro Blanco</li> <li>• Ca. Cerro Colorido</li> <li>• Ca. Cerro Paloma</li> </ul>
<b>ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 2 (ZRE-2)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. Bernstein</li> <li>• Ca. Delta</li> <li>• Ca. Epsilon</li> </ul>
<b>ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 3 (ZRE-3)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. San Borja Sur</li> <li>• Ca. Catania</li> <li>• Ca. Varese</li> </ul>

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

### 3.1. ALTERNATIVA DE COMPATIBILIDAD NÚMERO UNO:

En cualquier punto vial de las zonificaciones Comercio Vecinal (CV), Comercio Zonal (CZ), Residencial de Densidad Alta (RDA), Residencial de Densidad Media (RDM) y Residencial de Densidad Baja (RDB), donde los giros de Bodega o Minimarket no tengan compatibilidad de uso, se podrán revisar los antecedentes municipales y registrales del inmueble, a fin de verificar si éste ha sido destinado a Equipamiento Comercial durante el proceso de Habilitación Urbana. De tal forma que, figura como local comercial en los Registros Públicos. Esta disposición para también, para los lotes comerciales que se ubican en los dos primeros niveles de los conjuntos residenciales “Torres de Limatambo” y “Torres de San Borja”.

Esta alternativa legal se encuentra regulada por el Anexo N° 01 de la Ordenanza N° 1429-MML, que aprobó el Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas en el distrito de San Borja.

### 3.2. ALTERNATIVA DE COMPATIBILIDAD NÚMERO DOS:

En las zonificaciones Comercio Vecinal (CV), Comercio Zonal (CZ), Residencial de Densidad Alta (RDA), Residencial de Densidad Media (RDM), Residencial de Densidad Baja (RDB), Zona de Reglamentación Especial 1 (ZRE-1), Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE-2) y Zona de Reglamentación Especial 3 (ZRE-3), donde los giros de Bodega o Minimarket no tengan compatibilidad de uso, se podrán revisar los antecedentes municipales del predio, a fin de validar si con anterioridad a la tramitación de una nueva licencia de funcionamiento (la de interés), la Municipalidad ha otorgado una Licencia de Edificación con planos aprobados para uso comercial, ya sea para el giro de “Minimarket”, “Local comercial” o “Tienda”. En los dos últimos supuestos, el giro afín a autorizarse será el de Bodega.

Dicha prerrogativa se encuentra regulada por la sexta disposición transitoria, complementaria y final de la Ordenanza N° 602-MSB y modificatorias, que aprobó el Reglamento de Licencias de Funcionamiento y Autorizaciones en el distrito de San Borja.

### 3.3. ALTERNATIVA DE COMPATIBILIDAD NÚMERO TRES:

En conformidad con el Índice de Usos para las Actividades Urbanas de las ZRE, aprobado por la Ordenanza N° 1591-MML; en las Calles de la Urbanización “San Juan Masías” que forma parte de la Zona de Reglamentación Especial 1 (ZRE-1), el giro de Bodega será compatible. De ser el caso, se tendrá que sustentar tal condición para el otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento respectiva; esto es, que el local se encuentra en la demarcación de la referida Urbanización, así como también, que la vía es calificada como Calle.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

A continuación, presentamos un cuadro resumen, sobre el tratamiento restringido que tienen los giros comerciales de Bodega y Minimarket en el distrito de San Borja; y, las alternativas legales que se plantean en determinados contextos y según el tipo de zonificación.

ALTERNATIVAS ZONIFICACIÓN	Se deberán verificar antecedentes de H.U., para ver si el predio fue destinado a equipamiento comercial. Debe estar inscrito como local comercial en los RRPP.	Se deberá verificar si el inmueble cuenta con Licencia de Edificación con planos aprobados por la Municipalidad para "Minimarket", "Tienda" o "Local comercial". Previo al otorgamiento de Licencia de funcionamiento.	Se deberá acreditar que cumple con encontrarse en la Urb. San Juan Masías y estar frente a Calle.
CV	X	X	
CZ	X	X	
RDA	X	X	
RDB	X	X	
RDM	X	X	
ZRE-1		X	X
ZRE-2		X	
ZRE-3		X	

#### 4. SOBRE LAS ZONIFICACIONES CON USO RESTRINGIDO

Según se plasmó en el mapa de calor del primer punto, existen ocho (8) zonificaciones del distrito de San Borja, donde los giros comerciales de Bodega y/o Minimarket no serán compatibles. Ello debido a que, son ubicaciones donde mayormente operan instituciones gubernamentales como centros médicos estatales, comisarías, etc.; o, zonas intangibles como lo son los parques distritales.

Implementación de nuevas estrategias para realización de Informes sobre Usos del Suelo y Saneamiento Físico-Legal de inmuebles destinados a uso comercial en la empresa Seminario Abogados E.I.R.L. desde el 2020 al 2022.



## ESTUDIO JURÍDICO SEMINARIO ABOGADOS

De igual forma, ubicaciones originalmente destinadas a equipamiento de salud, de educación, recreación que no son compatibles con uso comercial. Presentamos un cuadro que evidencia las características de estas ocho zonificaciones especiales:

ZONIFICACIÓN	USOS GENERALES	USOS ESPECÍFICOS	REFERENCIAS
Educación Básica (E1)	Educación Básica	Colegios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Colegio Santísimo Nombre de Jesús.</li> </ul>
Educación Superior Tecnológica (E2)	Educación Superior, Universitaria y Post grado.	Institutos tecnológicos, universidades.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instituto San Borja.</li> </ul>
Educación Superior Universitaria (E3)			<ul style="list-style-type: none"> <li>• UNMSM Facultad Veterinaria.</li> </ul>
Centro de Salud (H2)	Equipamientos de Salud.	Centro de Salud / Policlínico, Hospital General / Clínica Privada General.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clínica Especialidades Médicas.</li> <li>• Centro de Salud San Borja.</li> </ul>
Hospital General (H3)			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clínica Santa Lucía.</li> </ul>
Otros Usos (OU)	Equipamientos urbanos especiales dedicados a establecimientos diversos de servicios públicos.	Protección arqueológica, Instituciones públicas, centros cívicos, dependencias administrativas del estado, culturales, establecimientos institucionales representativos del sector privado nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, plantas de tratamiento residual, etc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centro Naval.</li> <li>• Huaca San Borja.</li> <li>• Municipalidad de San Borja.</li> <li>• Parroquia Nuestra Señora de la Alegría.</li> </ul>
Zona de Recreación Especial 4 (ZRE-4)	Centro Cultural de la Nación.	Instituciones Culturales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biblioteca Nacional del Perú.</li> <li>• Banco de la Nación.</li> </ul>
Zona de Recreación Pública (ZRP)	Recreación Pública y Protección Ambiental.	Parques y plazuelas miradores, centros de esparcimiento deportivo, etc. Uso público irrestricto edificable.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boulevard Francisco Bolognesi.</li> <li>• Club de Leones de Monterrico Norte.</li> <li>• Parque Alfredo Maurtua.</li> </ul>