

Situación del parqueo N° 9 en el marco de la ejecución del proyecto “Mejoramiento de la transitabilidad de la zona del Conjunto Residencial San Felipe – Parqueo 9” ejecutado por la Municipalidad de Jesús María

Vecinas y vecinos, compartimos un resumen de los argumentos presentados por el Consejo Directivo de la Asociación Junta de Propietarios del Conjunto Residencial San Felipe en la Asamblea Extraordinaria del día 23 de octubre de 2024:

1. El proyecto en mención (al que llamaremos “Proyecto de recapeo del parqueo P9”), fue presentado en marzo de 2023 por el Consejo Directivo 2021-2023 de la Asociación y el edificio Los Nogales. Considerando los antecedentes sobre mejoras que se habían realizado en otro parqueo del Conjunto -como es el caso del parqueo de Las Magnolias, Los Fresnos, Las Orquídeas y Los Laureles- se presentó el proyecto de recapeo en el marco del presupuesto participativo 2024.
2. Durante la gestión del actual Consejo Directivo 2023-2025, presidido por Julio Vizcarra, no solo se presentó un oficio solicitando a la Municipalidad de Jesús María que ejecute el proyecto presentado por el anterior Consejo Directivo (atendiendo el pedido de los vecinos de que el proyecto no quede en el olvido y se realice el recapeo ganador del 2024), también se presentó un nuevo proyecto en el marco del presupuesto participativo 2025 para ampliar el recapeo al parqueo 8, esta vez con la solicitud de la Asociación, las juntas vecinales 9A, 9B y 9C y ASEMPRO.
3. Este proyecto entonces no es una sorpresa para la Asociación ni para los vecinos, ¿qué es lo que ha cambiado desde hace algunas semanas y genera alarma en el Consejo Directivo de la Asociación?, la existencia de varios documentos emitidos por servidores de la Subgerencia de Obras Públicas y Mantenimiento Urbano de la Municipalidad de Jesús María, el Memorandum N° 1758-2024-MDJM-OGAF, el Informe N° 277-2024-MDJM-GSCDS-SGOPMU, el Informe N° 225-2024-MDJM-GSCDS-SGOPMU y el Oficio N° 029-2023-MDJM-GDU emitidos entre abril y agosto de 2024, que tienen como objetivo **“solicitar el saneamiento físico legal de las áreas libres del Conjunto Residencial San Felipe (zona de parqueo N° 9, Plaza Residencial San Felipe y Alameda Belaunde Terry)”**.

Mediante Oficio N° 029-2023-MDJM-GDU de la Municipalidad de Jesús María se realizó una consulta a la Superintendencia de Bienes Nacionales dando como resultado la respuesta mediante Oficio N° 00970-2024/SBN-DRN-SDNC de la SBN del 18 de abril de 2024. En este oficio, la Subdirección de Normas y Capacitación de la SBN señala que **“del documento de la referencia se advierte que los predios en consulta son los parqueos identificados como del P1 al P17 de la Residencial San Felipe”**.

Señala la SBN además que “De la revisión de la partida se aprecia que la propietaria del predio es la Junta Nacional de Vivienda en Liquidación (...) definiéndose que las áreas consideradas para parqueo eran áreas libres. (...) En relación a las áreas libres el entonces Reglamento Nacional de Construcciones, estableció en su Capítulo II – De las definiciones, que estas áreas eran superficies destinadas a uso público. Así revisada la mencionada partida **no se advierte adjudicación o asignación de administración a entidad alguna**. (...) Hasta aquí se puede entender que los predios en consulta son áreas libres dentro de un proyecto habitacional del Ministerio de Vivienda, cuya propiedad o administración no se encuentra asignada a persona jurídica o entidad alguna. (...) Ante ello, es de mencionar que el artículo 1 del Decreto Ley N° 17802 (...) establece que los bienes inmuebles y los actos referidos a los mismos, inscritos en los Registros Públicos a nombre de la ex Junta Nacional de Vivienda, se tendrán como inscritos a nombre del Estado. (...) Conforme a lo mencionado **los predios materia de consulta son áreas libres de uso público bajo titularidad del Estado, siendo que ante su condición de uso libre podrían ser administrados por la Municipalidad en tanto se le otorgue algún derecho por parte del Estado**. (...) En ese sentido, en la medida que se cumplan los supuestos que habilitan el inicio del procedimiento especial

de saneamiento físico legal su representada podría aplicar dicho procedimiento para regularizar el uso de un bien estatal sobre el cual se brinda un uso o servicio público”.

4. ¿Por qué la Municipalidad de Jesús María realizó esta consulta a la SBN?, porque se encuentra de por medio la ejecución los proyectos de inversión pública “Rehabilitación de veredas y Zona de Parqueo N° 9, en el sector 9, Sub Sector B del Conjunto Residencial San Felipe (...)” y porque específicamente lo señala la Municipalidad en el Informe N° 277-2024-MDJM-GSCDS-SGOPMU **“(...) para continuar con la ejecución del proyecto, se requería que inicie los trámites necesarios para realizar el saneamiento físico legal de las áreas de dominio público que corresponden al Conjunto Residencial San Felipe”.**

En el mismo informe señalan que “(...) se está ejecutando el proyecto “Mejoramiento del servicio de iluminación de la Plaza Residencial San Felipe y la Alameda Belaunde Terry” áreas libres de uso público **que también requieren ser saneadas legalmente a nombre de la municipalidad para continuar con el proyecto”.**

Este informe de la Municipalidad finaliza señalando “(...) que disponga **se priorice el saneamiento legal de las áreas libres de la Zona de Parqueo N° 9, la Plaza Residencial San Felipe y la Alameda Belaunde Terry y ejecutar dentro del cronograma establecido las obras programadas** por la corporación municipal”.

Es precisamente la rapidez con la que la Municipalidad desea ejecutar el proyecto y dejar el camino listo para su ejecución, lo que nos lleva a ejecutar la Asamblea Extraordinaria el 30 de octubre y no el 12 de noviembre como han solicitado los vecinos de Las Palmeras, Los Rosales y Los Nogales, en la solicitud presentada a la Asociación.

5. Ahora bien, ¿la Municipalidad de Jesús María informó a los vecinos del parqueo P9, a la Asociación, a las juntas vecinales o al Comité de Vigilancia del Presupuesto Participativo, que había iniciado el proceso de consultas para realizar el saneamiento físico legal de las áreas del Conjunto y que estas pasen a nombre de la municipalidad?, en ningún momento lo hizo, la Asociación se enteró casualmente a través de un tercero que le brindó acceso a los documentos, oficios e informes emitidos por los trabajadores municipales que se encuentran actualmente trabajando en este proyecto.
6. ¿Por qué es tan importante para la Municipalidad de Jesús María el saneamiento físico legal de las áreas de los proyectos del presupuesto participativo?, porque es una exigencia del Ministerio de Economía y Finanzas que el dinero invertido (los 800 mil soles proyectados y que el MEF destinará a la Municipalidad) se haga en terreno público, es decir que no quede duda de la titularidad del terreno.
7. ¿Por qué cuando se hizo el proyecto de recapeo en el parqueo de Las Magnolias, Los Fresnos, Las Orquídeas y Los Laureles, no se exigió el saneamiento legal del área?, principalmente porque en aquel momento no existía la Directiva del MEF que regula el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones (Directiva N° 001-2019-EF/63.01) y por el monto del proyecto. En aquel momento (2016) el proyecto fue financiado con recursos propios de la Municipalidad de Jesús María y no venían del MEF a través del programa Invierte.pe. En esta ocasión la Municipalidad ha acumulado en un solo proyecto el arreglo de la pista y las veredas, elevando el monto total y por lo tanto las exigencias para su gestión.
8. ¿La Asociación se opone a la mejora de nuestros espacios comunes?, de ninguna manera, precisamente por esto apoyamos los dos proyectos presentados al presupuesto participativo 2023 y 2024, sin embargo, no podemos quedarnos de brazos cruzados frente a la amenaza sobre nuestros espacios comunes, como son los parqueos, los espacios más deseados por vecinos de

fuera del Conjunto, los más expuestos a las amenazas externas, los de mayor conflicto en los últimos años y los que debemos proteger con ahínco precisamente porque nuestros parqueos constituyen un oasis en una zona tugurizada por la construcción de edificios sin ningún tipo de planificación urbana.

Recuerden que la Municipalidad de Jesús María ya cobra el parqueo de la zona comercial y sabemos que aspira a hacer lo mismo en los parqueos alrededor del OSCE.

9. ¿Qué sucederá si la intención de la Municipalidad de Jesús María progresa y se concreta el saneamiento físico legal al que aspiran, adjudicando nuestros espacios comunes a la municipalidad?, inmediatamente tanto los jardines, parqueos, pistas y veredas pasarían a ser propiedad de la municipalidad, imponiendo su uso y disfrute conforme al deseo y la voluntad de las sucesivas gestiones municipales, encontrándose los vecinos imposibilitados de exigir el uso de los parqueos solo para los propietarios, como ha sido siempre. El escenario es crítico: abrirían nuestros parqueos a todos los vecinos de fuera del Conjunto, se agudizarían los conflictos, se limitarían iniciativas de seguridad, tranqueras y controles, no tendríamos herramienta legal alguna para defender los parqueos del Conjunto del uso externo y del cobro de parqueos residenciales tanto a residentes como a extraños.

10. ¿Qué salida vemos como Consejo Directivo de la Asociación?

Nuestra postura como Consejo Directivo, es solicitar el retiro del proyecto del presupuesto participativo, esta es la propuesta que presentaremos en la Asamblea Extraordinaria del 30 de octubre de 2024 y la que pondremos a consideración de los asambleístas para que, democráticamente, se tome una decisión al respecto.

Consideramos que esta obra sí puede y debe hacerse, pero con el presupuesto ordinario de la Municipalidad, como se ha hecho en otras ocasiones, y sin recurrir al proyecto del presupuesto participativo si esto supone regalar nuestros espacios, los que han sido defendidos por décadas por los vecinos y que ahora pasan por una amenaza concreta.

**Consejo Directivo de la Asociación Junta de Propietarios del Conjunto Residencial San Felipe
2023-2025**