



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 46-2022-MDLM-GDU

La Molina,

28 MAR. 2022

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

**VISTO:** El Oficio N° 08867-2021 relativo a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúa la sociedad conyugal conformada por Giancarlo Segundo Alva Ramos y Mayra Zuhelen Ato Llona, para el predio constituido por el Lote 23, de la Mz. I de la Parcelación Semiurbana La Estancia, en el Distrito de La Molina; y;

**CONSIDERANDO:**

Que, la sociedad conyugal conformada por Giancarlo Segundo Alva Ramos y Mayra Zuhelen Ato Llona, solicita la Habilitación Urbana de Oficio para el predio de su propiedad, constituido por el Lote 23, de la Mz. I de la Parcelación Semiurbana La Estancia, en el Distrito de La Molina; con un área de 1,020.60 m<sup>2</sup>, inscrito en la Ficha N° 79407 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N 42318566;

Que, mediante las **Cartas N° 1094-2021-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs.23) y N° **101-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs.49), se comunica a la administrada sociedad conyugal conformada por Giancarlo Segundo Alva Ramos y Mayra Zuhelen Ato Llona, las observaciones precisadas en los Informes Técnicos N° 063-2021/MPM y N° 011-2022/MPM, respectivamente, otorgándoles el plazo de 10 días hábiles para que subsanen y concluir con la evaluación;

Que, la administrada presenta los **Anexos N° 01** (fs.28 hasta fs. 39) y **N° 03** (fs. 52 hasta fs. 81), conjuntamente con la correspondiente documentación técnica, precisando que cumple con levantar las observaciones efectuadas;

Que, se emite el **Informe Técnico N° 027-2022/MPM** (fs. 82 hasta fs. 84 vuelta), precisando lo siguiente:

**Respecto al predio y la titularidad registral.-** El predio se ubica en la vía denominada Alameda Manuel Prado Ugarteche, el Lote N° 23, Mz. "I", de la Parcelación Semiurbana La Estancia, distrito de La Molina, inscrito en la Partida Registral N° 42318566 del Registro de Propiedad Inmueble (fs. 07 hasta fs. 12).

**Respecto a la Zonificación del predio.-** está calificado con Zonificación Residencial de Densidad Muy Baja – RDMB, el Área de Tratamiento Normativo III, de acuerdo a la Ordenanza N° 1144-MML y Ordenanza N° 1661-MML.

**Respecto de la sección vial.-** El Lote materia de evaluación, es producto de la independización de la Parcelación Semiurbana La Estancia, aprobado mediante D.A. N° 1175/MLM, en fecha 19.07.1972, al no encontrarse base grafica de la sección vial en los registros, se buscó la sección vial de la Alameda Manuel Prado Ugarteche en la base grafica del Plano de Trazado y Lotización L-01, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio, aprobada mediante Resolución N° 304-2016-MDLM-GDUE-SGOPHU, en fecha 09.08.2016, en la que se llega a visualizar la sección vial de la Alameda Manuel Prado Ugarteche conformado por vereda de 2.40ml, estacionamiento de 2.40ml, pista de 6.60ml, sardinel central de 7.35ml, pista de 6.60ml, estacionamiento de 2.40ml, vereda de 2.40ml y jardín de 2.20ml.

De acuerdo al Plano de Lotización PL-01 (fs. 81), se grafica una sección vial aprobada para la Alameda Manuel Prado Ugarteche, con ancho vial de 32.35.00 ml (Corte 'A-'A), de conformidad al referente de la sección vial aprobada con Resolución N° 304-2016-MDLM-GDUE-SGOPHU, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio del Expediente N°03501-2016.

**Respecto a los Aportes Reglamentarios.-** Es preciso señalar que los predios materia de procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, no se encuentran sujetos a los Aportes Reglamentarios de Habilitación Urbana, de acuerdo a lo normado en el numeral 41.2 del Artículo 41 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.





Municipalidad de La Molina

**Respecto al Cuadro General de Áreas.-** se indica en el Plano de lotización -PL-01, las siguientes Áreas:

| CUADRO GENERAL DE ÁREAS |                        |             |
|-------------------------|------------------------|-------------|
| ID                      | DESCRIPCIÓN            | AREA (M²)   |
| 1                       | ÁREA BRUTA DEL TERRENO | 1,020.60 M² |
| 2                       | ÁREA CEDIDA A VÍAS     | 0.00 M²     |
| 3                       | ÁREA ÚTIL              | 1,020.60 M² |

De acuerdo a lo indicado en el Art. 41 y 42, del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, y la Ordenanza N° 296-MDLM, respecto al procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, se concluye que:

1. El predio se encuentra inscrito en la Ficha N°79407 que continua en la Partida N°42318566, del Registro de Propiedad Inmueble, con 1,020.60 m² de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semiurbana La Estancia, del distrito de la Molina, por lo que la presente Habilitación Urbana de Oficio, se elabora de acuerdo a los Linderos y Área inscrita en la Partida Registral antes mencionada.
2. La Titularidad registral del predio materia de análisis, corresponde a la sociedad conyugal conformado por Giancarlo Segundo Alva Ramos y Mayra Zuhelen Ato Llona, inscrita en el Asiento N°C00004, de la Partida N° 42318566, del Registro de Propiedad Inmueble.
3. El predio materia de evaluación, de acuerdo a la inspección ocular realizada con fecha 30.09.2021, se ubica en una zona urbana consolidada, con edificaciones destinadas a Viviendas, y todas ellas cuenta con los Servicios Básicos de Agua potable, Desagüe o Alcantarillado, Energía eléctrica y Alumbrado público. Se precisa que, dentro del predio, no existe la edificación descrita en declaratoria de fábrica, según Ficha N° 79407 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, al haber sido demolida en merito a la Resolución de Licencia de Edificación N° 00426-2020-MDLM-GDU-SOP (fs. 42), de fecha 17.08.2020, con un área total demolida de 517.90m2; recalcando que, la citada licencia fue emitida antes del inicio del procedimiento administrativo de Habilitación Urbana de Oficio.
4. El predio cuenta con las vías ejecutadas y consolidadas, que se adecuarán a la sección vial aprobada con Resolución N° 304-2016-MDLM-GDUE-SGOPHU, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio del Expediente N°03501-2016, que consta de una vereda de 2.40ml, estacionamiento de 2.40ml, pista de 6.60ml, sardinel central de 7.35ml, pista de 6.60ml, estacionamiento de 2.40ml, vereda de 2.40ml y jardín de 2.20ml. Asimismo, **se ha verificado que, la sección de vía existente, no cuenta con los módulos de vereda, los cuales deberán ser ejecutados a cargo del administrado, de acuerdo a la Sección Vial en los Planos de Lotización (fs. 81), en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación, según lo indica en "Carta de Compromiso" a la Municipalidad de la Molina (fs. 35).**
5. Del acervo documentario del archivo de esta Subgerencia, el predio en consulta, forma parte de la Parcelación Semiurbana La Estancia, aprobada D.A. N° 1175/MLM, en fecha 19.07.1972, por lo cual, el terreno materia de evaluación, está considerado para ser Habilitado de Oficio, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 296-MDLM.

Por lo antes expuesto, presentada la documentación técnica, la cual se encuentra conforme, cumpliendo con lo indicado en la Ordenanza N° 296-MDLM y el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, que regula el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, en el distrito de La Molina y habiendo presentado una Carta de Compromiso (fs. 35), mediante la cual se compromete a ejecutar el módulo de vereda frente al referido Lote N° 23, Mz. "I", de la Parcelación Semiurbana





Municipalidad de La Molina

“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

La Estancia, a la ejecución de las obras de Edificación, del terreno constituido por el Lote , en el Distrito de La Molina, se remiten los siguientes Planos:

- a. Plano de Ubicación y Localización – U-01: N°021-2022-MDLM-GDU.
- b. Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N°022-2022-MDLM-GDU.
- c. Plano de Lotización – PL-01: N°023-2022-MDLM-GDU.
- d. Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N°024-2022-MDLM-GDU.
- e. Memoria Descriptiva.

Se deriva todo lo actuado a la Gerencia de Desarrollo Urbano, para la prosecución del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio solicitado, correspondiente al Lote materia de consulta, recomendando que, el acto administrativo de la presente **Habilitación Urbana de Oficio**, sea remitido a la Gerencia de Tecnologías de Información, para su publicación en el portal Web Institucional, dentro de los plazos que establece la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, según el Art. 5 de la Directiva N°001-2017-PCM/SGP, aprobada con Resolución Ministerial N°035-2017-PCM, de fecha 17.02.2017;

Que, se emite el **Informe Legal N° 18-2022MDLM-GDU/ZLV**, precisando lo siguiente:

- a) La Ordenanza N° 296-MDLM posibilita la solicitud de parte y también comprende a los predios semirústicos, semiurbanos; de igual manera el numeral 41.5 del artículo 41 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA - Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, posibilita que el propietario de un predio solicite la Habilitación Urbana de Oficio; consecuentemente deviene en atendible la presente solicitud de Habilitación Urbana de Oficio, efectuada por la sociedad conyugal conformada por Giancarlo Segundo Alva Ramos y Mayra Zuhelen Ato Llona, solicita la Habilitación Urbana de Oficio para el predio de su propiedad, constituido por el Lote 23, de la Mz. I de la Parcelación Semiurbana La Estancia, en el Distrito de La Molina; con un área de 1,020.60 m², inscrito en la Ficha N° 79407 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 42318566; la sociedad conyugal ha acreditado su condición de titular registral del mencionado predio, conforme consta en la citada Partida.
- b) De acuerdo al Informe Técnico N° 027-2022/MPM, la administrada ha subsanado las observaciones señaladas en las Cartas N° 1094-2021-MDLM-GDU-SHUPUC y N° 101-2022-MDLM-GDU-SHUPUC.
- c) La Zonificación RDMB – Residencial de Densidad Muy Baja (Ordenanza N° 1144-MML y Ordenanza N° 1661-MML) y a través de la inspección ocular, se constata que en el predio a la fecha no existe edificación por haber sido demolida en mérito de la Resolución de Licencia de Edificación N° 00426-2020-MDLM-GDU-SOP de fecha 17.08.2020, previo a lo cual contaba con fábrica inscrita, tal como se aprecia en el Rubro Descripción del Inmueble, Asiento 2.b de la Ficha N°79407 del Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 7), el predio cuenta con: (i) instalación de Red de Agua que se alimenta de la red pública a un medidor domiciliario, (ii) Red de Alcantarillado (desagüe) conectado a la red pública y (iii) Red de Energía Eléctrica instalada a un medidor que se alimenta de la red pública; todo ello consta en la Memoria Descriptiva (fs. 5 y fs. 6).
- d) El predio, no se encuentra inmerso dentro de las prohibiciones establecidas en el artículo 45 del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, conforme lo vertido y analizado en el Informe Técnico N° 027-2022/MPM.

El Informe Legal N° 18-2022MDLM-GDU/ZLV, concluye que de conformidad con el Informe Técnico N° 027-2022/MPM, la administrada sociedad conyugal conformada por Giancarlo Segundo Alva Ramos y Mayra Zuhelen Ato Llona, ha acreditado la titularidad del predio constituido por el Lote 23, de la Mz. I de la Parcelación Semiurbana La Estancia, en el Distrito de La Molina; con un área de 1,020.60 m², inscrito en la Ficha N° 79407 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 42318566; consecuentemente, corresponde emitir el acto administrativo Declarando la Habilitación Urbana de Oficio para dicho predio;





Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

De conformidad, con la facultad conferida en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF modificado y actualizado con Ordenanza N° 411/MDLM; las disposiciones contenidas en la Ordenanza N° 296-MDLM, TUO de la Ley N° 29090 aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, su modificatoria Decreto Legislativo N° 1426, Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA - Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación; así como el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS - TUO de la Ley N° 27444;

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO** del predio constituido por el Lote 23, de la Mz. I de la Parcelación Semiurbana La Estancia, en el Distrito de La Molina; con un área de 1,020.60 m<sup>2</sup>, inscrito en la Ficha N° 79407 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 42318566, cuyo titular registral es la sociedad conyugal conformada por Giancarlo Segundo Alva Ramos y Mayra Zuhelen Ato Llona.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR** los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización – U-01: N°021-2022-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N°022-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01: N°023-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N°024-2022-MDLM-GDU y Memoria Descriptiva; los cuales forman parte integrante de la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR** el Cuadro General de Áreas de la presente Habilitación Urbana de Oficio, conforme el detalle siguiente:

| CUADRO GENERAL DE ÁREAS |                        |                         |
|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| ID                      | DESCRIPCIÓN            | AREA (M <sup>2</sup> )  |
| 1                       | ÁREA BRUTA DEL TERRENO | 1,020.60 M <sup>2</sup> |
| 2                       | ÁREA CEDIDA A VÍAS     | 0.00 M <sup>2</sup>     |
| 3                       | ÁREA ÚTIL              | 1,020.60 M <sup>2</sup> |

**ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER** la inscripción registral en la Partida N° 42318566 del Registro de Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RUSTICO A URBANO**, del predio constituido por el Lote 23, de la Mz. I de la Parcelación Semiurbana La Estancia, en el Distrito de La Molina; a cargo de la sociedad conyugal conformada por Giancarlo Segundo Alva Ramos y Mayra Zuhelen Ato Llona.

**ARTÍCULO QUINTO.- REMITIR** a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, un ejemplar de la presente Resolución de Gerencia y copia certificada de los planos aprobados, para su conocimiento, conforme a ley.

**ARTÍCULO SEXTO.- NOTIFICAR** la presente Resolución Gerencial a los administrados Giancarlo Segundo Alva Ramos y Mayra Zuhelen Ato Llona, en el domicilio fiscal consignado en



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

su solicitud, sito en: Av. Manuel Prado Ugarteche N° 702 – 704, Mz. I, Lote 23, Urb. Habilitación Semiurbana La Estancia, distrito de La Molina.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.- DISPONER** la remisión de un ejemplar de la presente resolución a la Gerencia de Tecnologías de Información, para que la publique en el Portal Institucional de la Municipalidad de La Molina ([www.munimolina.gob.pe](http://www.munimolina.gob.pe)).

**ARTÍCULO OCTAVO.- REMITIR** los presentes actuados administrativos a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Quinto de esta Resolución de Gerencia y para el registro del predio materia de la presente Declaración de Habilitación Urbana de Oficio, como Urbano en el Catastro de la Municipalidad de La Molina, comunicando de ello a la Subgerencia de Obras Privadas.



**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



  
**MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA**  
.....  
ARQ. RUBEN EDGAR SEGURA DE LA PEÑA  
Gerente de Desarrollo Urbano  
CAP. N° 8478

RESDLP/zlv

Carlo Leizaola Pérez

Carlo Leizaola Pérez

01-04-22

08521495

Recibo conformes

Resolución de Gerencia 462022

Memoria descriptiva y

planos - PL-01

U-01

PPT-01

PL0A-01