



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 95 -2022-MDLM-GDU

La Molina,

17 AGO. 2022

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Oficio N° 09064-2022 relativo a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúa la sociedad conyugal conformada por Georgios Patsias Silva y Gisella María de Fátima Morales Salas, para el predio constituido por el por el Lote 6 de la Mz. O, con frente a la Av. Rinconada del Lago en la Urbanización Rinconada del Lago, Distrito de La Molina; y;

CONSIDERANDO:

Que, la sociedad conyugal conformada por Georgios Patsias Silva y Gisella María de Fátima Morales Salas, solicita la Habilitación Urbana de oficio para el predio de su propiedad, constituido por el Lote 6 de la Mz. O, con frente a la Av. Rinconada del Lago en la Urbanización Rinconada del Lago, Distrito de La Molina; con un área de 1,020.00 m², inscrito en la Ficha N° 79507 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 42332526;

Que, se emite el **Informe Técnico N° 024-2022/DEHE** de fecha 16.08.2022 (fs. 28 a fs. 31), precisando lo siguiente:

- Del Cuadro de datos Técnicos:** se procedió a insertar las coordenadas consignadas en el Cuadro de Datos Técnicos en la base cartográfica de esta Subgerencia, De la evaluación gráfica, el área resultante (según proyecto), no concuerda con lo inscrito en SUNARP existiendo una diferencia de 3.50 m², la cual, se encuentra dentro de la tolerancia catastral.
- De la Titularidad:** conforme a la Partida Electrónica N° 42332526, referente a la titularidad del terreno materia de evaluación, en el Rubro: Títulos de Dominio, Asiento 3c de la Ficha N° 79507, se indica que el dominio del inmueble inscrito, corresponde a la sociedad conyugal conformada por el Sr. Georgios Patsias Silva y la Sra. Gisella María de Fátima Morales Salas.
- De la Zonificación:** según Ordenanza N°1661-MLM que actualiza, el terreno materia de solicitud está calificado con Zonificación: Residencial de Densidad Baja - "RDB" en Área de Tratamiento Normativo III; la propuesta de Habilitación Urbana de Oficio, se plantea como Lote Único, que describe un área bruta de 1,020.00m² con frente de 23.00 ml, siendo que el Lote materia de evaluación cumple con el área y frente mínimo reglamentario conforme a su Zonificación.
- Del Sistema Vial:** el Lote cuenta con un frente hacia la Av. Rinconada del Lago; visto el Plano de Lotización, aprobado mediante Decreto de Alcaldía N° 3683/MLM, en fecha 06.12.1966, que declara cumplida, conforme a los Planos de Replanteo N° 1711 al 1713, la ejecución de las Obras que han llevado a cabo de acuerdo con los proyectos aprobados por Resolución Ministerial N° 972-F, correspondiente al Primer Sector de la Parcelación Semirústica "Rinconada del Lago", en el distrito de La Molina; en la que se llega a visualizar la sección vial de la Av. Rinconada del Lago, conformado por Berma de 4.00 ml, Pista de 6.00 ml, Separador Central de 5.00 ml., Pista de 6.00 ml y Berma de 4.00 ml, lo que nos da una sección vial total de 25.00 ml.

Al respecto, visto el Plano de Trazado y Lotización PLO-01, presentado por los administrados, se grafica una sección vial existente, cuya modulación es concordante con el Plano de Replanteo N° 1713 correspondiente a la Recepción de Obras del Primer Sector de la Parcelación Semirústica "Rinconada del Lago". Asimismo, los propietarios plantean una vereda de 1.80 ml. y Berma/Estacionamiento de 2.20 ml, en lugar de la Berma de 4.00 ml, que fuese aprobada en la mencionada Recepción de Obra de la Parcelación Semirústica. Con respecto al módulo de vereda sin ejecutar, los administrados presentan Carta de Compromiso a la Municipalidad de la Molina, en la cual señalan que como propietarios del Lote 6 de la Mz. O, con frente a la Av. Rinconada del Lago en la Urbanización





Municipalidad de La Molina

Rinconada del Lago (Parcelación Semirústica "Rinconada del Lago"), se comprometen a la ejecución del módulo de la vereda en la etapa de Obra de Edificación Nueva, conforme indica el corte de vías aprobado en el expediente de Habilitación Urbana.

- e. **De la Inspección Ocular:** realizada en fecha 15.08.2022, constatando que el terreno cuenta con un cerco perimétrico ejecutado en todo el terreno, cuenta con edificaciones de vivienda de 2 pisos, cuenta con medidor de agua, energía eléctrica, cuenta con alumbrado público. Respecto a las vías, el terreno tiene frente a la Av. Rinconada del Lago, en el cual se constató una sección vial existente de 25.00 m. aprox.; conformada por una berma de 3.00 ml. una pista de 6.00 ml, separador central de 5.00 ml, pista de 6.00 ml. y berma de 3.00 ml. La pista se encuentra ejecutada en todo el recorrido de la Avenida, en el caso de las bermas, algunas viviendas se usan como jardín, otras como ingreso al predio, pero no se tienen veredas ejecutadas.
- f. **Del Cuadro General de Áreas:** el administrado ha cumplido con indicar en el Plano de Lotización PL-01 (fs. 24), las siguientes Áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ID	DESCRIPCIÓN	AREA (M2)
1	ÁREA BRUTA DE TERRENO	1,020.00 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIAS	0.00 M2
3	ÁREA ÚTIL	1,020.00 M2

Que, el **Informe Técnico N° 024-2022/DEHE**, en consideración a lo expuesto y al amparo del 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, concluye que:

- El predio se encuentra inscrito en la Ficha N° 79507 que continua en la Partida N° 42332526, del Registro de Propiedad Inmueble, con 1,020.00 m2 de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago – I etapa, 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 mencionadas.
 - La Titularidad registral del predio materia de análisis, corresponde a la sociedad conyugal conformada por el Sr. Georgios Patsias Silva y la Sra. Gisella María de Fátima Morales Salas, inscrita en el Asiento 3c, de la Ficha N° 79507, del Registro de Propiedad Inmueble. En carta Poder Simple (fs. 27), se otorga poder al Sr. Miguel Ángel Quispe Ortiz, para que realice los trámites correspondientes de Habilitación Urbana de Oficio del Lote 6 de la Mz. O, de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago – I etapa.
 - Del acervo documentario del archivo de esta Subgerencia, el predio en consulta, forma parte de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago – I etapa, aprobado mediante D. A. N° 3683/MLM, en fecha 06.12.1966, 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. Cabe señalar que tanto, en la Ficha N° 79507, que continua en la Partida N° 42332526, se indica que el Lote materia de evaluación, se encuentra en la Urbanización Rinconada del Lago, por lo que toda la documentación técnica hace referencia a dicha denominación de la Lotización.
- El predio materia de evaluación, de acuerdo a la inspección ocular realizada, 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 cuenta con edificación de vivienda de 2 pisos, asimismo, en su Ficha N° 79507 que continua en la Partida N° 42332526 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se inscribe una Fábrica de una vivienda de 2 pisos, registrada en el asiento 2b.**
- El predio cuenta con vía ejecutada y consolidada, conforme al Plano de Replanteo N° 1713 correspondiente a la Recepción de Obras del Primer Sector de la Parcelación Semirústica "Rinconada del Lago", en la cual se va a adecuar la berma, acorde con lo indicado en el Plano de Lotización (fs. 24), quedando la Av. Rinconada del Lago de la siguiente manera: Vereda de 1.80 ml., Berma/Estacionamiento de 2.20 ml, Pista de 6.00 ml., Separador Central





Municipalidad de La Molina

de 5.00 ml., Berma/Estacionamiento de 2.20 ml y Vereda de 1.80 ml., los módulos viales colindantes con el lote en consulta, **deberán ser ejecutados, de acuerdo a la Sección Vial Aprobada en el Planos de Lotización (fs. 24), en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación.**

Por tanto, el terreno ubicado en el Lote 6 de la Mz. O, de la Urbanización Rinconada del Lago (Parcelación Semirústica Rinconada del Lago – I etapa), del distrito de la Molina, cumple con las condiciones exigidas para la Habilitación Urbana de Oficio, de conformidad a lo establecido en el Art. 41° y 42°, del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones; y la Ordenanza N° 296-MDLM, que regula el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, en el distrito de La Molina. Asimismo, se remiten los siguientes Planos para su aprobación:

- Plano de Ubicación y Localización – U-01: N° 069-2022-MDLM-GDU
- Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N° 070-2022-MDLM-GDU
- Plano de Lotización – PL-01: N° 071-2022-MDLM-GDU
- Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 072-2022-MDLM-GDU
- Memoria Descriptiva

Se derive 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, mediante el **Informe N° 254-2022-MDLM-GDU/SHUPUC** de fecha 17.08.2022 (fs. 32), la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano el Oficio N° 09064-2022 relativo a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúa la sociedad conyugal conformada por Georgios Patsias Silva y Gisella María de Fátima Morales Salas, para el predio constituido por el por el Lote 6 de la Mz. O, ubicado con frente a la Av. Rinconada del Lago, de la Urbanización Rinconada del Lago, Distrito de La Molina; conjuntamente, con el Informe Técnico N° 024-2022/DEHE, que hace suyo en todos sus extremos, indicando que luego de la evaluación a los documentos presentados y realizada la inspección ocular correspondiente, resulta procedente lo solicitado y, en consecuencia, corresponde culminar con el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, al cumplir con las condiciones señaladas en el Artículo 41°, del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y la Ordenanza N° 296-MDLM;

Que, se emite el **Informe Legal N° 37-2022MDLM-GDU/ZLV**, precisando lo siguiente:

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 Georgios Patsias Silva y Gisella María de Fátima Morales Salas, para el predio de su propiedad, constituido por el Lote 6 de la Mz. O, con frente a la Av. Rinconada del Lago en la Urbanización Rinconada del Lago, Distrito de La Molina; con un área de 1,020.00 m², inscrito en la Ficha N° 79507 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 42332526.

De acuerdo al Informe Técnico N° 024-2022/DEHE, el predio materia de evaluación, de acuerdo a la inspección ocular realizada, 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, cumple con las condiciones exigidas para la Habilitación Urbana de Oficio, de conformidad a lo





Municipalidad de La Molina

establecido en el Art. 41° y 42°, del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones; y la Ordenanza N° 296-MDLM.

- c) 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/GMDC.

El Informe Legal N° 37-2022MDLM-GDU/ZLV, concluye que de conformidad con el Informe Técnico N° 024-2022/DEHE, la administrada sociedad conyugal conformada por Georgios Patsias Silva y Gisella María de Fátima Morales Salas, ha acreditado la titularidad registral del predio constituido por el Lote 6 de la Mz. O, con frente a la Av. Rinconada del Lago en la Urbanización Rinconada del Lago, Distrito de La Molina; con un área de 1,020.00 m², inscrito en la Partida N° 42332526 del Registro de la Propiedad Inmueble; consecuentemente, corresponde emitir el acto administrativo Declarando la Habilitación Urbana de Oficio para el citado predio;

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 6 de la Mz. O, ubicado con frente a la Av. Rinconada del Lago en la Urbanización Rinconada del Lago, Distrito de La Molina; con un área de 1,020.00 m², inscrito en la Partida N°42332526 del Registro de la Propiedad Inmueble; cuyo titular registral, es la sociedad conyugal conformada por Georgios Patsias Silva y Gisella María de Fátima Morales Salas.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización – U-01: N° 069-2022-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N° 070-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01: N° 071-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 072-2022-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 (M2)
1	ÁREA BRUTA DE TERRENO	1,020.00 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIAS	0.00 M2
3	ÁREA ÚTIL	1,020.00 M2

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral en la Partida N° 42332526 del Registro de Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RUSTICO A URBANO**, del predio constituido por el Lote 6 de la Mz. O, con frente a la Av. Rinconada del Lago en la Urbanización Rinconada del Lago, en el Distrito de La Molina; a cargo de la sociedad conyugal conformada por Georgios Patsias Silva y Gisella María de Fátima Morales Salas.



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

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 Georgios Patsias Silva y Gisella María de Fátima Morales Salas, en el domicilio fiscal consignado en su solicitud, sito en: Av. La Molina N° 1167, Centro Comercial la Rotonda, Oficina N° 280, Urbanización San César, 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).



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
ARO RUBEN EDGAR SEGURA DE LA PEÑA
Gerente de Desarrollo Urbano
CAP N° 2471

RESDLP/zlv