



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 99-2022-MDLM-GDU

La Molina,

31 AGO. 2022

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Oficio N° 09022-2021 relativo a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúa la empresa ALDEM S.A.C., a través de su representante legal señor Víctor Antonio Torres Vásquez, a mérito del Contrato de Arrendamiento Financiero suscrito con el Banco BBVA PERÚ, para el predio constituido por el por el Sub Lote "E", Mz. "B", ubicado con frente a la Av. Ricardo Elías Aparicio N° 313, de la Parcelación Semirústica Rinconada Alta - I Etapa, Distrito de La Molina; y;

CONSIDERANDO:

Que, el Oficio N° 09022-2021 de fecha 01.09.2021 (fs. 1), referente a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúa la empresa ALDEM S.A.C., a través de su representante legal señor Víctor Antonio Torres Vásquez, a mérito del Contrato de Arrendamiento Financiero suscrito con el Banco BBVA PERÚ, para el predio constituido por el por el Sub Lote "E", Mz. "B", ubicado con frente a la Av. Ricardo Elías Aparicio N° 313, de la Parcelación Semirústica Rinconada Alta - I Etapa, Distrito de La Molina; con un área de 1,014.00 m², inscrito en la Ficha N° 1721917 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 11048336;

Que, mediante los **Informes Técnicos N° 100-2021/GMDC** de fecha 12.10.2021 (fs. 25 a fs. 27 vuelta), **N° 012-2022-GMDC** de fecha 06.02.2022 (fs. 60 y fs. 60 vuelta); **N° 029-2022/GMDC** de fecha 05.04.2022 (fs. 90 y fs. 90 vuelta) y **N° 056-2022/MPM**, se realizan las evaluaciones técnicas a los documentos presentados por la administrada, dando lugar a las observaciones que fueron notificadas para su subsanación, con las **Cartas N° 1102-2021-MDLM-GDU-SHUPUC** de fecha 18.10.2021 (fs. 28 y fs. 28 vuelta), **N° 0137-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** de fecha 11.02.2022 (fs. 61 y fs. 61 vuelta), **N° 346-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** de fecha 07.04.2022 (fs. 92 y fs. 92 vuelta) y **N° 610-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** de fecha 23.06.2022 (fs. 110), respectivamente;

Que, se emite el **Informe Técnico N° 070-2022/DEHE** de fecha 16.08.2022 (fs. 28 a fs. 31), precisando que la administrada ha levantado las observaciones efectuadas a la documentación presentada; en cuanto, al análisis realizado, señala lo siguiente:

- a. **Respecto a la Titularidad Registral:** conforme la Partida N° 11048336, Rubro Títulos de Dominio, Asiento C00003, el inmueble es de propiedad del Banco BBVA Perú y con documento certificado notarialmente (fs. 24), el Banco BBVA PERÚ autoriza al señor Víctor Torres Vásquez, representante legal de la empresa ALDEM S.A.C., para que realice el trámite de Habilitación Urbana de Oficio.
- b. **Respecto a los antecedentes del terreno:** tiene Zonificación Residencial de Densidad Baja – RDB de acuerdo a la Ordenanza N° 1144-MML y Ordenanza N° 1661-MML. De la poligonal graficada de las coordenadas señaladas, se ha podido visualizar que la misma se encuentra georreferenciada en el Sistema de Coordenadas WGS 84-Zona 18 Sur, y corresponde su ubicación conforme a la Base Gráfica Catastral del distrito de la Molina. Asimismo, de acuerdo al cuadro de coordenadas UTM, se determina que el "Área Bruta de Terreno" tiene una afectación vial con la Av. Ricardo Elías Aparicio de 30.59 m2 de área, verificándose que, según el Art. 45, numeral 45.2, del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, en el caso previsto del literal f) "Se encuentra ubicado en áreas de uso público o derecho de vía", del numeral precedente, se aprueba la habilitación urbana de oficio excluyendo la zona afectada, cuando el predio matriz se encuentra afectado parcialmente.

El Sub Lote materia de evaluación es producto de la independización de la Parcelación Semirústica Rinconada Alta - I Etapa, aprobada mediante R.M. N° 165-F, en fecha





Municipalidad de La Molina

10.04.1961, al no encontrarse base grafica de la sección vial en los registros, se buscó la sección vial de la Av. Ricardo Elías Aparicio en la base grafica del Plano N°307-83/DGOPr/DU/DCO/MLM correspondiente a la Recepción de Obras de Habilitación Urbana, aprobado mediante Resolución de Alcaldía N° 4993/MLM, en fecha 16.12.1983, en la que se llega a visualizar la sección vial de la Av. Ricardo Elías Aparicio conformado por vereda de 1.80ml, estacionamiento de 2.40ml, pista de 6.00ml, jardín central de 3.20ml, pista de 6.00ml, estacionamiento de 2.40ml y vereda de 1.80ml.

De acuerdo al Plano de Lotización PL-01 (fs. 124), se grafica una sección vial aprobada para la Av. Ricardo Elías Aparicio, con ancho vial de 23.60 ml (Corte 1-A - 1-A), de conformidad al referente de la sección vial aprobada de la base grafica del Plano N°307-83/DGOPr/DU/DCO/MLM correspondiente a la Recepción de Obras de Habilitación Urbana, aprobado mediante Resolución de Alcaldía N° 4993/MLM, en fecha 16.12.1983.

c. Respecto a la Inspección Ocular al predio:

- **El Uso**, el entorno inmediato se encuentra consolidado, con Uso predominante de Viviendas Unifamiliares, de 01 a 02 pisos máximo, acorde a la Zonificación calificada con Residencial de Densidad Baja. **Se precisa que, dentro del predio no cuenta con edificaciones, sin embargo, según Ficha N°1721917 que continua en la Partida N°11048336 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se inscribe una Ampliación de Fabrica de una vivienda, registrada en el asiento 9 Fojas 287 del Tomo 1888 y su ampliación en el asiento 1-B de dicha partida.**
- **Los Servicios Básicos**, se verificó que toda la zona cuenta con Servicios Básicos de Agua potable, Desagüe o Alcantarillado, Energía eléctrica y Alumbrado público.
- **Las vías**, se encuentran ejecutadas y consolidadas, en su mayoría con un ancho vial de 17.52 ml (Sub Lote "E" hasta propiedad de terceros), sin embargo, el ancho aprobado para esta vía es de 23.60ml, referente de la sección vial aprobada de la base grafica de la Ordenanza N°341-2001-MML, correspondiente a la Aprobación del Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, en fecha 06.12.2001, que consta de una vereda de 1.80ml, estacionamiento de 2.40ml, pista de 6.00ml, jardín central de 3.20ml, pista de 6.00ml, estacionamiento de 2.40ml y vereda de 1.80ml. Asimismo, **se ha verificado que, la sección de vía existente, discrepa de la dimensión de los módulos de vereda aprobados, los cuales deberán ser ejecutados, de acuerdo a la Sección Vial Aprobada en los Planos de Lotización (fs. 124), en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación.**
- **Los Linderos**, se verifico el frente del terreno materia de evaluación con 46.20ml (Avenida Ricardo Elías Aparicio), el cual, coincide con la medida inscrita en la Partida Registral N° 11048336, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

d. Respecto a los Aportes Reglamentarios: 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 Art. 41, numeral 41.2° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

e. Respecto al Cuadro de Áreas: el administrado ha cumplido con indicar en el Plano de Lotización PL-01 (fs. 124), las siguientes Áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ID	DESCRIPCIÓN	AREA (M2)
1	AREA BRUTA DE TERRENO	1,014.00 M2
2	AREA CEDIDA A VIAS	30.59 M2
3	AREA ÚTIL	983.41 M2



Municipalidad de La Molina

Que, el **Informe Técnico N° 070-2022/DEHE**, concluye en lo siguiente:

- (i) El predio se encuentra inscrito en la Ficha N°1721917 que continua en la Partida N°11048336, del Registro de Propiedad Inmueble, con 1,014.00 m² de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semirústica Rinconada Alta - 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 las Partida Registrales antes mencionadas.
- (ii) La Titularidad registral del predio materia de análisis, corresponde al Banco BBVA PERU, inscrita en el Asiento N°C00003, de la Partida N° 11048336, del Registro de Propiedad Inmueble. Sin embargo, mediante documento certificado notarialmente (fs. 24), el Banco BBVA PERU, autoriza al Sr. Víctor Antonio Torres Vásquez para realizar todos los trámites necesarios para obtener la Habilitación Urbana de Oficio, en calidad de apoderado de la empresa ALDEM S.A.C.
- (iii) 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 no cuenta con edificaciones, sin embargo, según Ficha N°1721917 que continua en la Partida N°11048336 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se inscribe una Ampliación de Fabrica de una vivienda, registrada en el asiento 9 Fojas 287 del Tomo 1888 y su ampliación en el asiento 1-B de dicha partida.**
- (iv) El predio cuenta con las vías ejecutadas y consolidadas, que se adecuarán a la sección vial aprobada del Plano N°307-83/DGOPr/DU/DCO/MLM, aprobado mediante Resolución de Alcaldía N° 4993/MLM, en fecha 16.12.1983, correspondiente a la Recepción de Obras de Habilitación Urbana, que consta de una vereda de 1.80ml, estacionamiento de 2.40ml, pista de 6.00ml, jardín central de 3.20ml, pista de 6.00ml, estacionamiento de 2.40ml y vereda de 1.80ml. Asimismo, **se ha verificado que, la sección de vía existente, discrepa de la dimensión de los módulos de vereda aprobados, los cuales deberán ser ejecutados, de acuerdo a la Sección Vial Aprobada en los Planos de Lotización (fs. 124), en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación, según lo indica en la "Declaración Jurada" (fs. 53).**
- (v) Del acervo documentario del archivo de esta Subgerencia, el predio en consulta, forma parte de la Parcelación Semirústica Rinconada Alta - I Etapa, aprobado mediante R.M. N° 165-F, en fecha 10.04.1961, 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 tanto, al haber subsanado las observaciones señaladas en la Carta N°610-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, notificada con fecha 23.06.2022, mediante Anexo N° 06, se concluye que, el terreno ubicado en la Av. Ricardo Elías Aparicio N° 313, del Sub Lote E, Mz. "B", de la Parcelación Semirústica Rinconada Alta - 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° 073-2022-MDLM-GDU.**
 - Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: **N° 074-2022-MDLM-GDU.**
 - Plano de Lotización – PL-01: **N° 075-2022-MDLM-GDU.**
 - Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones Existentes – PLOA-01: **N° 076-2022-MDLM-GDU.**
 - 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 Sub Lote



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

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° 38-2022MDLM-GDU/ZLV**, precisando lo siguiente:

- 1.1 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 efectuada la administrada ALDEM S.A.C., a través de su representante legal señor Víctor Antonio Torres Vásquez, quien acredita su condición de tal con certificado de Vigencia, que en copia obra a fs. 2 y fs. 3; con lo cual se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 64 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el **Decreto Supremo N° 004-2019-JUS**, en adelante la LPAG.
- 1.2 El TUO de la **Ley N° 29090**, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, en el numeral 2, del artículo 4, **considera dentro de los Actores a los propietarios**, personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el terreno rústico o urbano, que será objeto de proyectos de habilitación urbana y de edificación.
- 1.3 El citado TUO de la **Ley N° 29090**, en el **Artículo 8**, determina: *"Están obligados a solicitar las licencias a que se refiere la presente Ley, las personas naturales o jurídicas públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso o todos aquellos titulares que cuentan con derecho a habilitar y/o edificar"*. Negrillas es mío.
- 1.4 En el Asiento C00003 del Rubro Títulos de Dominio, de la Partida N° 11048336 del Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 42), figura como titular registral el Banco BBVA PERÚ, del predio inscrito en dicha partida, constituido por el por el Sub Lote "E", Mz. "B", ubicado con frente a la Av. Ricardo Elías Aparicio N° 313, de la Parcelación Semirústica Rinconada Alta - I Etapa, Distrito de La Molina.
- 1.5 De acuerdo con la copia de la **Escritura Pública de Compra Venta**, obrante a fs. 4 hasta fs. 11, la empresa ALDEM S.A.C., interviene a mérito del Contrato de Arrendamiento Financiero con el Banco BBVA PERÚ; incluso, a fs.24 obra en original con firmas legalizadas por Notario Público, la comunicación suscrita por los representantes del Banco BBVA PERÚ dando a conocer que ALDEM S.A.C mantiene vigente con su institución el Contrato de Arrendamiento Financiero N° 00822589 sobre el bien inmueble ubicado en Av. Ricardo Elías Aparicio N° 313, Urb. Rinconada Alta, distrito de La Molina y en tal sentido a pedido de dicha empresa, Autoriza a Víctor Torres Vásquez para que solicite la Habilitación Urbana de Oficio, Licencia de Edificación – Demolición y Anteproyecto en Consulta – Modalidad B.
- 1.6 De acuerdo a los fundamentos de hecho y derecho, señalados en los numerales precedentes, deviene en técnica y legalmente atendible la solicitud de Habilitación Urbana de Oficio efectuada por la administrada ALDEM S.A.C., en razón de haber acreditado tener vigente el Contrato de Arrendamiento Financiero con el Banco BBVA PERÚ, titular registral del predio materia de Habilitación Urbana de Oficio, y su autorización expresa.
- 1.7 De conformidad con lo vertido en el Informe Técnico N° 070-2022/MPM, el predio materia de evaluación, 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; si bien es cierto, que a la fecha el predio no cuenta con edificaciones, sin embargo, según Ficha N°1721917 que continua en la Partida





Municipalidad de La Molina

N°11048336 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se inscribe una Ampliación de Fabrica de una vivienda, registrada en el asiento 9 Fojas 287 del Tomo 1888 y su ampliación en el asiento 1-B de dicha partida.

- 1.8** 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;

Que, el **Informe Legal N° 38-2022MDLM-GDU/ZLV**, concluye, que de conformidad con el Informe Técnico N° 070-2022/MPM y en consideración a que la administrada ALDEM S.A.C., ha acreditado tener vigente el Contrato de Arrendamiento Financiero con el Banco BBVA PERÚ, titular registral del predio materia de Habilitación Urbana de Oficio y la autorización expresa del citado Banco, para tramitar la presente Habilitación Urbana de Oficio, corresponde emitir el acto administrativo Declarando la Habilitación Urbana de Oficio, para el predio constituido por el por el Sub Lote "E", Mz. "B", ubicado con frente a la Av. Ricardo Elías Aparicio N° 313, de la Parcelación Semirústica Rinconada Alta - I Etapa, Distrito de La Molina; con un área de 1,014.00 m², inscrito en la Ficha N° 1721917 del Registro ALDEM S.A.C., de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 11048336;

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 por el Sub Lote "E", Mz. "B", ubicado con frente a la Av. Ricardo Elías Aparicio N° 313, de la Parcelación Semirústica Rinconada Alta - I Etapa, Distrito de La Molina; con un área de 1,014.00 m², inscrito en la Ficha N° 1721917 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 11048336.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización – U-01: N° 073-2022-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N° 074-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01: N° 075-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 076-2022-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	1,014.00 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIAS	30.59 M2
3	ÁREA ÚTIL	983.41 M2



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral en la Partida N° 11048336 del Registro de Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RUSTICO A URBANO**, del predio constituido por el Sub Lote "E", Mz. "B", ubicado con frente a la Av. Ricardo Elías Aparicio N° 313, de la Parcelación Semirústica Rinconada Alta - I Etapa, Distrito de La Molina; a cargo, del titular registral Banco BBVA PERÚ.

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 la administrada ALDEM S.A.C., de conformidad con lo sustentado en el Tercer y Quinto Considerando de la presente resolución, en el domicilio fiscal consignado en su solicitud, sito en: Calle Quilca N° 630, Callao.

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.

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

RESDLP/zlv