



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 111 -2022-MDLM-GDU

La Molina, 24 OCT. 2022

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Oficio N° 10802-2022, relativo a solicitud de Habilitación Urbana de Oficio, efectuada por Cecilia Liliana del Pilar Aurich Gonzales Viuda de Quintanilla, para el predio constituido por el Lote 4, Manzana "Q", de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago I Etapa, en el Distrito de La Molina, con un área de 1,165.00 m²; y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 79° numeral 3, subnumeral 3.6 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que son funciones exclusivas específicas de las municipalidades distritales, entre otros, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica;

Que, el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante LPAG), contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado, la misma que es de aplicación a los Gobiernos Locales. En cuanto a los actos administrativos, son declaraciones de las entidades destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados, los mismos que deben cumplir con los requisitos de validez establecidos en el artículo 3° del TUO de la LPAG;

Que, el literal j) del artículo 76 del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de La Molina, actualizado y aprobado por la Ordenanza N° 411/MDLM, establece que corresponde a la Gerencia de Desarrollo Urbano, en calidad de órgano de línea, la función o atribución de emitir resoluciones gerenciales de acuerdo a sus funciones y a la normatividad legal vigente y aplicable. De igual manera, el artículo 3 de la Ordenanza N° 296 que Regula el Procedimiento Administrativo para la Habilitación Urbana de Oficio en el distrito de La Molina, determina que la hoy denominada Gerencia de Desarrollo Urbano, constituye el órgano competente para emitir acto administrativo declarando la Habilitación Urbana de Oficio;

Que, el artículo 24 del TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, faculta a las municipalidades distritales, para declarar la Habilitación Urbana de Oficio de los predios ubicados dentro de su respectiva jurisdicción, registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con servicios públicos domiciliarios, otorgándole la calificación de urbano y disponiendo la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano, éstas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana. También, corresponde tener en cuenta, el artículo 41 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, que determina las características a cumplir por los predios matrices registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas, facultando a los propietarios registrales o poseedores a solicitar el diagnóstico de la realidad física y legal del predio matriz con la finalidad de que se evalúe, de corresponder el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana, para lo cual pueden presentar los documentos señalados en el artículo 46 del Reglamento;



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

Que, mediante el **Oficio N° 10802-2022** de fecha 06.10.2022 (fs. 1), la administrada Cecilia Liliana del Pilar Aurich Gonzales Viuda de Quintanilla, solicita la Habilitación Urbana de Oficio, para el predio constituido por el Lote 4, Manzana "Q", de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago I Etapa, en el Distrito de La Molina, con un área de 1,165.00 m², inscrito en la Ficha N° 252988 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 45055019;

Que, se notifica a la administrada con la **Carta N° 922-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** de fecha 04.10.2022 (fs. 35 y fs. 35 vuelta), dando a conocer las observaciones, indicadas en el **Informe Técnico N° 090-2022-/MPM** de fecha 05.10.2022 (fs. 31 hasta fs. 34); dando lugar a que la administrada presente el Anexo 01 de fecha 11.10.2022 (fs. 37), con la documentación requerida, para el levantamiento de observaciones;

Que, se emite el **Informe Técnico N° 096-2022/MPM** de fecha 19.10.2022 (fs. 49 hasta fs. 51), indicando que la administrada, al haber subsanado las observaciones señaladas y detalladas en la Carta N° 922-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, se precisa lo siguiente:

RESPECTO A LOS ANTECEDENTES REGISTRALES DEL TERRENO: El terreno materia de consulta, se ubica en la vía denominada Av. Rinconada del Lago, Lote 4, Manzana "Q", de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago I Etapa, distrito de La Molina, inscrito en la Partida Registral N° 45055019 del Registro de Propiedad Inmueble (fs. 03 al 20). De las características del terreno materia de análisis, cuenta con Zonificación **RDB – Residencial de Densidad Baja** (Ordenanza N° 1144-MML y Ordenanza N° 1661-MML).

RESPECTO A LA VERIFICACION GRÁFICA DE COORDENADAS, AREA Y LINDEROS: 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, arroja un **área gráfica de 1,167.75 m², y un perímetro gráfico de 148.80 ml**, de acuerdo al cuadro de coordenadas UTM, verificándose que, según el rango de Tolerancia Catastral respecto a las áreas urbanas con un área mayor a 1,000.00 m² (1.0 %), aprobado mediante Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC, Resolución N° 03-2008-SNCP/CNC, el área gráfica se encuentra dentro del rango de tolerancia permitida.

RESPECTO AL AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS DE LA HABILITACION URBANA: En la Ficha N° 252988 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 45055019, se inscribe el Área, linderos y medidas perimétricas, del Terreno Matriz (Lote 4); asimismo, de acuerdo al Cuadro de Coordenadas resultantes del levantamiento topográfico, se consignan los linderos y medidas perimétricas de la Habilitación Urbana de Oficio.

RESPECTO A LA VERIFICACIÓN DE SECCIÓN VIAL: El Lote materia de evaluación, es producto de la independización de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago I Etapa, aprobado mediante D.A. N° 3683/MLM, en fecha 06.12.1966, al no encontrarse base grafica certificada en los registros, se buscó la sección vial de la Av. Rinconada del Lago en la base grafica de la Recepción de Obras de Habilitación Urbana Exp. N°05493-1-2016, aprobado mediante Resolución N°645-2016-MDLM-GDUE-SGOPHU, en fecha 26.05.2016, en la que se llega a visualizar la Sección Vial Aprobada de la Av. Rinconada del Lago, conformado por berma de 4.00ml, pista de 6.00ml, separador central de 5.00ml, pista de 6.00ml y berma de 4.00ml. De acuerdo al Plano de Lotización PL-01 (fs. 45), se grafica una sección vial aprobada para la Av. Rinconada del Lago, con ancho vial de 25.00 ml (Corte X-X), de conformidad al referente de la sección vial aprobada con Resolución N°645-2016-MDLM-GDUE-SGOPHU, correspondiente a la Recepción de Obras de Habilitación Urbana Exp. N°05493-1-2016.

RESPECTO A LA INSPECCIÓN AL PREDIO: Se verifica lo siguiente:

1. **Respecto al Uso**, el entorno inmediato se encuentra consolidado, con Uso predominante de Viviendas Unifamiliares, de 01 a 02 pisos máximo, acorde a la Zonificación calificada como Residencial de Densidad Baja. Es preciso indicar que, el predio cuenta con Uso Residencial, de Tipo Unifamiliar, acorde a su zonificación (RDB), con 02 Pisos de Altura, tal como se verificó In Situ.



Municipalidad de La Molina

2. **De los Servicios Básicos**, se verificó que toda la zona cuenta con Servicios Básicos de Agua potable, Desagüe o Alcantarillado, Energía eléctrica y Alumbrado público.
3. **Respecto a las vías**, se encuentran ejecutadas y consolidadas, para la Av. Rinconada del Lago, el ancho aprobado es de 25.00ml, referente de la sección vial aprobada de la base grafica del Plano de Trazado y Lotización, aprobado mediante Resolución N°645-2016-MDLM-GDUE-SGOPHU, en fecha 26.05.2016; además, se constató que la sección vial existente tiene un ancho de 25.00ml, que está conformada por: berma (para el lado del referido Lote) de 4.00ml, pista de 6.00ml, Separador Central de 5.00ml, pista de 6.00ml y berma de 4.00ml. Asimismo, **se ha verificado que, la sección de vía existente, no cuenta con los módulos de vereda, los cuales deberán ser ejecutados, de acuerdo a la Sección Vial en los Planos de Lotización (fs. 45), en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación.**
4. **Respecto a los Linderos**, se verifico el frente de la vía del terreno materia de evaluación, 22.50ml (Av. Rinconada del Lago), verificándose que, coincide con la medida consignada en el Plano de Lotización PL-01 (fs.45).

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 Art. 41, numeral 41.2° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

RESPECTO AL CUADRO DE ÁREAS: la administrada ha cumplido con indicar en el Plano de Lotización PL-01 (fs. 45), las siguientes áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ID	DESCRIPCIÓN	AREA (M2)
1	ÁREA BRUTA A HABILITAR	1,165.00 M2
2	ÁREA CEDIDA DE VIAS	0.00 M2
3	ÁREA ÚTIL	1,165.00 M2

Que, el **Informe Técnico N° 096-2022/MPM**, precisa que, por lo anteriormente expuesto, 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, se concluye que:

1. El predio materia de evaluación, se encuentra inscrito en la Ficha N°252988 que continua en la Partida N°45055019, del Registro de Propiedad Inmueble, con 1,165.00m2 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 mencionada.
La Titularidad registral del predio materia de análisis, corresponde a la Sra. Cecilia Liliana del Pilar Aurich Gonzales Viuda de Quintanilla, según lo inscrito en Rubro: Títulos de dominio, Asiento N°C00004 al N°C00007, al haber adquirido la **totalidad de las acciones y derechos**, sobre el inmueble inscrito en la Partida N°45055019 del Registro de Propiedad Inmueble.
3. 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 cuentan con los Servicios Básicos de Agua Potable, Desagüe o Alcantarillado, Energía eléctrica y Alumbrado público.
4. El predio cuenta con las vías ejecutadas y consolidadas, que se adecuarán a la sección vial aprobada con Resolución N°645-2016-MDLM-GDUE-SGOPHU, correspondiente a la Recepción de Obras de Habilitación Urbana Exp. N°05493-1-2016, donde consta de una pista debidamente pavimentadas y asfaltada, dos bermas laterales, y sobre estas bermas se proyectarán dos veredas (según Art. 08 y Art. 10 de la norma GH 0.20, del RNE). 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**





Municipalidad de La Molina

Vial en los Planos de Lotización, en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación, según lo indica en la "Declaración Jurada" (fs. 38).

5. 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.

Por tanto, al haber subsanado las observaciones señaladas en la Carta N° 922-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, notificada con fecha 10.10.2022, mediante Anexo N°1, se concluye que, el terreno, cumple con las condiciones exigidas para la Habilitación Urbana de Oficio, de conformidad a lo establecido en el Art. 41°, 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, quedando pendiente, la ejecución de los módulos de vereda de acuerdo al Plano de Lotización, a cargo de los administrados, en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación.

Asimismo, se remiten los siguientes Planos para su aprobación:

- Plano de Ubicación y Localización – U-01: N° 089-2022-MDLM-GDU
- Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N° 090-2022-MDLM-GDU
- Plano de Lotización – PL-01: N° 091-2022-MDLM-GDU
- Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 092-2022-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, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro mediante el **Informe N° 311-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** de fecha 20.10.2022 (fs.52), a fin de continuar con el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, remite el Oficio N° 10802-2022, señalando que luego de la evaluación de los documentos técnicos presentados por la administrada, la inspección ocular in situ, se ha emitido el Informe Técnico N° 096-2022/MPM, el cual hace suyo en todos sus extremos, indicando que resulta procedente la Habilitación Urbana de Oficio solicitada, al cumplir con las condiciones señaladas en los artículos 41 y 42, del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y la Ordenanza N° 296-MDLM; 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 artículo 5 de la Directiva N° 001-2017-PCM/SGP, aprobada por Resolución Ministerial N° 035-2017-PCM;

Que, el **Informe Legal N° 49-2022-MDLM-GDU/ZLV**, precisa 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 administrada Cecilia Liliana del Pilar Aurich Gonzales Viuda de Quintanilla, para el predio constituido por el Lote 4, Manzana "Q", de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago I Etapa, en el Distrito de La Molina, con un área



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

de 1,165.00 m², en el Distrito de La Molina; inscrito, en la Ficha N° 252988 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 45055019.

- b) En consideración, a lo vertido en el Informe Técnico N° 096-2022/MPM, señalando que 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 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, el **Informe Legal N° 49-2022-MDLM-GDU/ZLV** concluye que, por fundamentos de hecho y derecho vertidos; así como, lo verificado y evaluado en el Informe Técnico N° 096-2022/MPM, corresponde a la Gerencia de Desarrollo Urbano, emitir acto administrativo declarando lo siguiente:

- Declarar la Habilitación Urbana de Oficio, del terreno rústico ubicado en la vía denominada Av. Rinconada del Lago, Lote 4, Manzana "Q", de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago I Etapa, distrito de La Molina, con un área de 1,165.00 m².
- Disponer, la inscripción registral en la Partida N° 45055019 del Registro de la Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RÚSTICO A URBANO**, del predio ubicado en la vía denominada Av. Rinconada del Lago, Lote 4, Manzana "Q", de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago I Etapa, del distrito de la Molina, a cargo de la administrada Cecilia Liliana del Pilar Aurich Gonzales Viuda de Quintanilla, **de Rústico a Urbano**.

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, Ley del Procedimiento Administrativo General;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO del Terreno Rústico de 1,165.00 m² de área, ubicado en la vía denominada Av. Rinconada del Lago, Lote 4, Manzana "Q", de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago I Etapa, distrito de La Molina, inscrito en la Partida Registral N° 45055019 del Registro de Propiedad Inmueble, cuya titular registral es la administrada Cecilia Liliana del Pilar Aurich Gonzales Viuda de Quintanilla.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización – U-01: N° 089-2022-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N° 090-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01: N° 091-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 092-2022-MDLM-GDU y Memoria Descriptiva; los cuales forman parte integrante de la presente resolución.



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

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 A HABILITAR	1,165.00 M2
2	ÁREA CEDIDA DE VIAS	0.00 M2
3	ÁREA ÚTIL	1,165.00 M2

ARTÍCULO CUARTO.-DISPONER la inscripción registral en la Partida N° 45055019 del Registro de la Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RÚSTICO A URBANO**, del predio ubicado en la vía denominada Av. Rinconada del Lago, Lote 4, Manzana "Q", de la Parcelación Semirústica Rinconada del Lago I Etapa, del distrito de La Molina, a cargo de la administrada Cecilia Liliana del Pilar Aurich Gonzales Viuda de Quintanilla.

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 Cecilia Liliana del Pilar Aurich Gonzales Viuda de Quintanilla, en el domicilio consignado en su solicitud, sito en: Av. La Molina N° 1167, Centro Comercial La Rotonda, Oficina 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 que dé cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Sexto 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. RUBÉN EDGAR SEGURA DE LA PEÑA
Gerente de Desarrollo Urbano
CAP. N° 8478

RESDLP/zlv