



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 134-2022-MDLM-GDU

La Molina,

01 DIC. 2022

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Oficio N° 08868-2021 relativo a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúa la administrada Gretchen Beatriz Castillo Cortavarria, para el predio constituido por el Sub-Lote 14-B, Manzana "LL", de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina II Etapa, en el Distrito de La Molina; 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; 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 de 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 posesionarios 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° 08868-2021**, la administrada Gretchen Beatriz Castillo Cortavarria, solicita la Habilitación Urbana de Oficio para el predio de su propiedad, constituido por el Sub-Lote 14-B, Manzana “LL”, de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina II Etapa, en el Distrito de La Molina; con un área de 450.45 m², inscrito en la Ficha N° 1722213 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 49050690;

Que, se emite el **Informe Técnico N° 098-2022/DEHE** (fs. 99 a fs. 102 vuelta), precisando lo siguiente:

a. Respecto a la titularidad registral y antecedentes del terreno: Conforme a la Partida Electrónica N°49050690, del Registro de la Propiedad Inmueble, el terreno materia de evaluación, conforme se aprecia en el Rubro: Títulos de dominio, Asiento N°C00005, la titular registral es Gretchen Beatriz Castillo Cortavarria.

El terreno, cuenta con Zonificación Residencial de Densidad Baja – RDB, de acuerdo a la Ordenanza N° 1144-MML y N° 1661-MML, con un área bruta de 450.45 m², cuyos linderos y medidas perimétricas se indican.

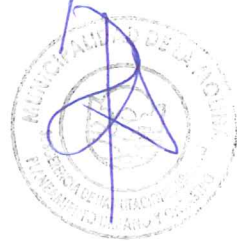
De la poligonal graficada de las coordenadas señaladas, se ha podido visualizar que la misma se encuentra georreferenciada en el Sistema de Coordenadas WGS 84-Zona 18 Sur, y corresponde su ubicación conforme a la Base Gráfica Catastral del distrito de la Molina. Asimismo, arroja un área gráfica de 450.48 m², y un perímetro gráfico de 87.60 ml, de acuerdo al cuadro de coordenadas UTM, verificándose que según el rango de Tolerancia Catastral respecto a las áreas urbanas con un área de 200.00 m² a 1,000 m² (2.0 %), 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.

b. Respecto a la verificación de la sección vial: El Lote materia de evaluación, es producto de la independización de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina II Etapa, aprobado mediante D.A. N° 0391-67-MLM, en fecha 20.02.1967, al no encontrarse base grafica certificada en los registros, se buscó la sección vial de la Ca. San Sebastián en la base grafica de la Habilitación Urbana de Oficio N°00942-2016, aprobado mediante Resolución Gerencial N°171-2016-MDLM-GDUE, en fecha 12.04.2016, en la que se llega a visualizar la sección vial aprobada de la Ca. San Sebastián conformado por jardín de 2.50ml, sardinel de 0.50ml, pista de 6.00ml, sardinel de 0.50m y jardín de 2.50ml.

De acuerdo al Plano de Lotización PL-01 (fs. 94), se grafica una sección vial aprobada para la Ca. San Sebastián, con ancho vial de 12.00 ml (Corte A'-A'), de conformidad al referente de la sección vial aprobada con Resolución Gerencial N°171-2016-MDLM-GDUE, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio N°00942-2016.

c. Respecto a la Ocular: se ha constatado lo siguiente:

- **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 como Residencial de Densidad Baja. Es preciso indicar que, el predio cuenta con Uso Residencial, de Tipo Unifamiliar, acorde a su zonificación (RDB), con 01 Piso de Altura, tal como se verificó In Situ.
- **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.
- **Las vías**, se encuentran ejecutadas y consolidadas, para la Ca. San Sebastián, el ancho aprobado es de 12.00ml, referente de la sección vial aprobada de la base grafica del Plano de Trazado y Lotización, aprobado mediante Resolución Gerencial N°171-2016-MDLM-GDUE, en fecha 12.04.2016; sin embargo, se constató que la sección vial existente tiene un ancho de 15.05ml, que está conformada por: berma (para el lado del referido Lote) de 3.05ml, pista de 5.90ml, estacionamiento de 6.10ml. 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 Aprobada en los Planos de Lotización (fs. 94), en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación.
- **Los Linderos**, se verificó el frente de la vía del terreno materia de evaluación, 16.50ml (Ca. San Sebastián), verificándose que, coincide con la medida consignada en el Plano de Lotización PL-01 (fs.94).





Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

- d. 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.
- e. Respecto al Cuadro General de Áreas:** La administrada ha cumplido con indicar en el Plano de Lotización PL-01 (fs. 94), las siguientes Áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ID	DESCRIPCIÓN	AREA (M2)
1	ÁREA BRUTA A HABILITAR	450.45 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIAS	0.00 M2
3	ÁREA ÚTIL	450.45 M2

Que, el **Informe Técnico N° 098-2022/MPM**, señala que 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 en lo siguiente:

1. El predio se encuentra inscrito en la Ficha N°1722213, que continua en la Partida N°49050690, del Registro de Propiedad Inmueble, con 450.45 m2 de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina II Etapa, del distrito de la Molina, por lo que la presente Habilitación Urbana de Oficio, se elabora considerando los Linderos y Área inscrita en la Partida Registral antes mencionada.
2. La Titularidad registral del predio materia de análisis, corresponde a la Sra. Gretchen Beatriz Castillo Cortavarria, inscrita en el Asiento N°C00005, de la Partida N° 49050690, 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 Gerencial N°171-2016-MDLM-GDUE, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio, materia del Oficio N°00942-2016, 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 Vial en los Planos de Lotización, en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación, según lo indica en la "Carta de Compromiso" (fs. 30).
5. Del acervo documentario del archivo de esta Subgerencia, el predio en consulta, forma parte de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina II Etapa, aprobado mediante D.A. N° 0391-67-MLM, en fecha 20.02.1967, 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° 804-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, notificada con fecha 06.09.2022, mediante el Oficio de la referencia, se concluye que, el terreno ubicado en la Calle San Sebastián, el Sub-Lote 14-B, Manzana "LL", de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina II 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°, 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° 097-2022-MDLM-GDU
- Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N° 098-2022-MDLM-GDU
- Plano de Lotización – PL-01: N° 099-2022-MDLM-GDU



Municipalidad de La Molina

“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

- Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 100-2022-MDLM-GDU
- Memoria Descriptiva

El Informe Técnico N° 098-2022/MPM, recomienda 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 y que el acto administrativo a emitir, 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° 322-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs. 102), la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano el Oficio N° 08868-2021 relativo a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúa la administrada Gretchen Beatriz Castillo Cortavarria, para el predio constituido por el Sub-Lote 14-B, Manzana “LL”, de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina II Etapa, en el Distrito de La Molina; conjuntamente, con el Informe Técnico N° 098-2022/MPM, 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° 61-2022MDLM-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 administrada Gretchen Beatriz Castillo Cortavarria, para el predio constituido por el Sub-Lote 14-B, Manzana “LL”, de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina II Etapa, en el Distrito de La Molina; con un área de 450.45 m², inscrito en la Ficha N° 1722213 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 49050690.
- b) De acuerdo al Informe Técnico N° 098-2022/MPM, 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; 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.
- 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° 098-2022/MPM.

El Informe Legal N° 61-2022MDLM-GDU/ZLV, concluye que de conformidad con el Informe Técnico N° 098-2022/MPM, la administrada Gretchen Beatriz Castillo Cortavarria, ha acreditado la titularidad registral del predio constituido por Sub-Lote 14-B, Manzana “LL”, de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina II Etapa, Distrito de La Molina; con un área de 450.45 m², inscrito en la Ficha N° 1722213 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 49050690; consecuentemente, corresponde emitir el acto administrativo Declarando la Habilitación Urbana de Oficio para el citado 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 Sub-Lote 14-B, Manzana "LL", de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina II Etapa, Distrito de La Molina; con un área de 450.45 m², inscrito en la Ficha N° 1722213 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 49050690; cuya titular registral, es la administrada Gretchen Beatriz Castillo Cortavarria.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización – U-01: N° 097-2022-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N° 098-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01: N° 099-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 100-2022-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 A HABILITAR	450.45 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIAS	0.00 M2
3	ÁREA ÚTIL	450.45 M2

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral en la Partida N° 49050690 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 14-B, Manzana "LL", de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina II Etapa, en el Distrito de La Molina; a cargo de, Gretchen Beatriz Castillo Cortavarria.

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 Gretchen Beatriz Castillo Cortavarria, en el domicilio fiscal consignado en su solicitud, sito en: Calle San Sebastián, Mz. LL, Lote 14 B; Urbanización Sol de La Molina, distrito de La Molina.



Municipalidad de La Molina

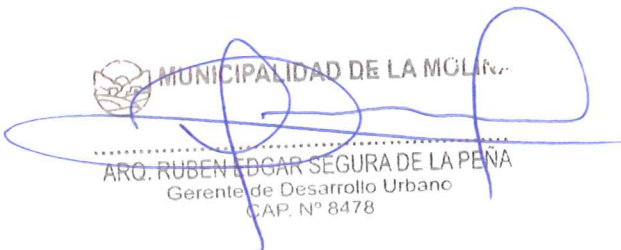
"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"



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

RESDLP/zlv