



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 135-2022-MDLM-GDU

La Molina,

02 DIC. 2022

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Oficio N° 06360-2022 relativo a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúa la administrada INTECWELD IMPORT S.A.C., a través de su representante legal señor Hernán Chávez Medina, para el predio constituido por el Lote 13, Mz. "E-1", de la Parcelación Semiurbana La Molina Vieja, Primera Etapa (Zona A), 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 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° 06360-2022**, la administrada INTECWELD IMPORT S.A.C., a través de su representante legal señor Hernán Chávez Medina, solicita la Habilitación Urbana de Oficio para el predio de su propiedad, constituido por el Lote 13, Mz. "E-1", de la Parcelación Semiurbana La Molina Vieja, Primera Etapa (Zona A), en el Distrito de La Molina; con un área de 1,036.00m², inscrito en la Ficha N° 253494 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 45031101;

Que, se emite el **Informe Técnico N° 116-2022/DEHE** (fs. 71 a fs. 73 vuelta), precisando lo siguiente:

a. Respecto a la titularidad registral y antecedentes del terreno: Conforme a la Partida Electrónica N°45031101, referente a la titularidad del terreno materia de evaluación, en el Rubro: Títulos de dominio, Asiento N°C00003, se indica que el dominio del inmueble, inscrito en dicha partida le corresponde a la empresa Intecweld Import S.A.C.

Conforme al Certificado de Vigencia, la empresa Intecweld Import S.A.C., es debidamente representado por su gerente general, el Sr Hernán Chávez Medina, según Partida Electrónica N°13193206 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. 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 1,036.00 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, de acuerdo al cuadro de coordenadas UTM, se determina que el Área Bruta a habilitar tiene una afectación vial con la Calle Los Jacarandas de 3.57 m², verificándose que según el numeral 45.2, Art. 45 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA en el caso previsto en el 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.**

b. Respecto a la verificación de la sección vial: El Lote materia de evaluación, es producto de la independización de la Parcelación Semiurbana La Molina Vieja Primera Etapa (Zona A), aprobado mediante D.A. N° 2144/MLM, en fecha 18.11.1971, se buscó la sección vial de la Calle Los Jacarandas en la base grafica del Plano de Lotización PL-01, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio, aprobada mediante Resolución Gerencial N° 039-2021-MDLM-GDU, en fecha 25.03.2021, en la que se llega a visualizar la sección vial aprobada de la Calle Los Jacarandas, conformado por vereda de 1.20ml, berma de 2.80ml, pista de 6.00ml, berma de 2.80ml y vereda de 1.20ml.; graficándola en la Imagen N° 02.

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 02 Pisos 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 Calle Los Jacarandas, el ancho aprobado es de 14.00ml, referente de la sección vial aprobada de la base grafica del Plano de Lotización, aprobado mediante la Resolución de Gerencia N° 039-2021-MDLM-GDU, en fecha 25.03.2021; además, se constató que la sección vial existente tiene un ancho variable de 13.55ml -13.90ml, que está conformada por: berma (para el lado del referido Lote) de 3.50ml-3.85ml, pista de 6.05ml, 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 aprobada en los Planos de Lotización (fs. 67), en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación.**





Municipalidad de La Molina

- **Los Linderos**, se verifico el frente de la vía del terreno materia de evaluación, 21.00ml (Calle Los Jacarandas), verificándose que, coincide con la medida consignada en el Plano de Lotización PL-01 (fs.67).
- 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	1,036.00 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIAS	3.57 M2
3	ÁREA ÚTIL	1,032.43 M2

Que, el **Informe Técnico N° 116-2022/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° 253494 que continua en la Partida N°45031101, del Registro de Propiedad Inmueble, con 1,036.00 m2 de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semiurbana La Molina Vieja Primera Etapa (Zona A), del distrito de la Molina, la presente Habilitación Urbana de Oficio, se elabora considerando que **el predio matriz se encuentra afectado parcialmente con la Calle Los Jacarandas con 3.57 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.**

La Titularidad registral del predio materia de análisis, corresponde a la empresa Intecweld Import S.A.C., conforme a la Partida Electrónica N°45031101, además, mediante Certificado de Vigencia, la empresa Intecweld Import S.A.C., es debidamente representado por su gerente general, el Sr Hernán Chávez Medina, según Partida Electrónica N°13193206 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

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 al Comercio Zonal, todas ellas cuentan con los Servicios Básicos de Agua potable, Desagüe o Alcantarillado, Energía eléctrica y Alumbrado público.

El predio cuenta con las vías ejecutadas y consolidadas, que se adecuarán a la sección vial aprobada con Resolución de Gerencia N° 039-2021-MDLM-GDU, correspondiente a la **Habilitación Urbana de Oficio N°10176-2020**, 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 Aprobada 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. 65).**

5. Del acervo documentario del archivo de esta Subgerencia, el predio en consulta, forma parte de la Parcelación Semiurbana La Molina Vieja Primera Etapa (Zona A), aprobado mediante D.A. N° 2144/MLM, en fecha 18.11.1971, 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° 930-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, notificada con fecha 10.10.2022, mediante el Anexo N°01, se concluye que, el terreno ubicado en Calle Los Jacarandas, en el Lote 13, Manzana "E-1", de la Parcelación Semiurbana La Molina Vieja Primera Etapa (Zona A), del distrito de la Molina, **cumple con las condiciones exigidas para la Habilitación Urbana de Oficio, de conformidad a lo establecido en**



Municipalidad de La Molina

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. Asimismo, se remiten los siguientes Planos para su aprobación:

- Plano de Ubicación y Localización – U-1: N° 103-2022-MDLM-GDU.
- Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-1: N° 104-2022-MDLM-GDU.
- Plano de Lotización – PL-01: N° 105-2022-MDLM-GDU.
- Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 106-2022-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° 347-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs. 74), la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano el Oficio N° 06360-2022 relativo a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúa la administrada INTECWELD IMPORT S.A.C., para el predio constituido por el Lote 13, Mz. "E-1", de la Parcelación Semiurbana La Molina Vieja, Primera Etapa (Zona A), en el Distrito de La Molina; conjuntamente, con el Informe Técnico N° 116-2022/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° 63-2022MDLM-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 administrada INTECWELD IMPORT S.A.C., a través de su representante legal señor Hernán Chávez Medina, para el predio constituido por el Lote 13, Mz. "E-1", de la Parcelación Semiurbana La Molina Vieja, Primera Etapa (Zona A), en el Distrito de La Molina; con un área de 1,036.00 m², inscrito en la Ficha N° 253494 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 45031101.

- b) De conformidad con lo previsto, 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, el señor Hernán Chávez Medina, acredita detentar la condición de representante legal de la administrada (fs. 11 y fs.12).
- c) En consideración, a lo vertido en el Informe Técnico N° 116-2022/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 Artículo 41° y 42°, del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones; y la Ordenanza N° 296-MDLM.



Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

- 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° 116-2022/MPM.

El Informe Legal N° 63-2022MDLM-GDU/ZLV, concluye que de conformidad con el Informe Técnico N° 116-2022/MPM, la administrada INTECWELD IMPORT S.A.C., ha acreditado la titularidad registral del predio constituido por el Lote 13, Mz. "E-1", de la Parcelación Semiurbana La Molina Vieja, Primera Etapa (Zona A), Distrito de La Molina; con un área de 1,036.00 m², inscrito en la Ficha N° 253494 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 45031101; 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 13, Mz. "E-1", de la Parcelación Semiurbana La Molina Vieja, Primera Etapa (Zona A), Distrito de La Molina; con un área de 1,036.00 m², inscrito en la Ficha N° 253494 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en la Partida N° 45031101; cuyo titular registral, es la administrada INTECWELD IMPORT S.A.C.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización – U-1: N° 103-2022-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-1: N° 104-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01: N° 105-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 106-2022-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	1,036.00 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIAS	3.57 M2
3	ÁREA ÚTIL	1,032.00 M2

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral en la Partida N° 45031101 del Registro de Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RUSTICO A URBANO**, del predio constituido por el Lote 13, Mz. "E-1", de la Parcelación Semiurbana La Molina Vieja, Primera Etapa (Zona A), en el Distrito de La Molina; a cargo de, INTECWELD IMPORT S.A.C.



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.



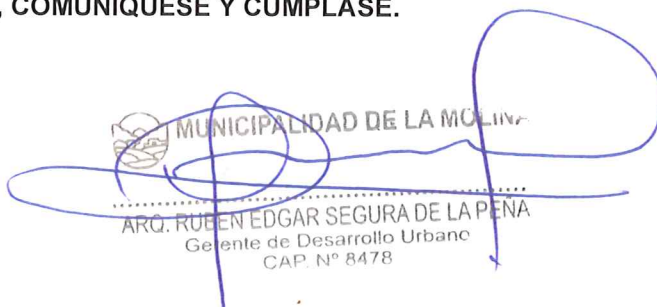
ARTÍCULO SEXTO.- NOTIFICAR la presente Resolución Gerencial a la administrada INTECWELD IMPORT S.A.C., en el domicilio fiscal consignado en su solicitud, sito en: Av. La Molina N° 1167, Centro Comercial La Rotonda, Oficina N° 280, Urbanización San Cesar, distrito de La Molina.

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

RESDLP/zlv