



"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

Municipalidad de La Molina

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 62-2023-MDLM-GDU

La Molina,

21 SEP. 2023

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Oficio N° 012427-2022, relativo a solicitud de Habilitación Urbana de Oficio, efectuada por Alejandro Trinidad Egusquiza, para el predio ubicado en el Sublote N° 6-C de la Mz. R, Fundo Semirústico El Sol de La Molina, del 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; así como, 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 el TUO de la 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-MDLM 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 poseionarios 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 DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

Que, mediante el **Oficio N° 12427-2022** de fecha 24.10.2022 (fs. 1), el administrado Alejandro Trinidad Egusquiza solicita la Habilitación Urbana de Oficio para el predio ubicado en el Sublote N° 6-C de la Mz. R, Fundo Semirústico El Sol de La Molina, del distrito de la Molina, con un área de 504.00 m², inscrito en la Partida N° 11154936 del Registro de La Propiedad Inmueble (fs. 5 a fs. 17);

Que, se notifica al administrado con la **Carta N° 1237-2023-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs.29) con las observaciones de acuerdo a la evaluación de los documentos presentados, materia del Informe Técnico N° 079-2022/DEHE (fs. 26 y fs. 28), dando lugar a que el administrado mediante el Anexo 01 (fs. 31) presenta el antecedente nominal (Ficha N° 257775), en la que se indica la subdivisión al Lote 06 y que ha dado lugar al Sublote N° 6-C y la documentación técnica en base digital (CD);

Que, el **Informe Técnico N° 176-2023/DEHE** de fecha 31.08.2023 (fs. 43 a fs. 45 vuelta) vuelta), precisa lo siguiente:

DEL PREDIO Y LA TITULARIDAD REGISTRAL

Conforme a la Partida Electrónica N° 11154936 el Registro de la Propiedad Inmueble, Rubro: Títulos de dominio, Asiento C00005, se indica que el dominio del inmueble, inscrito en dicha partida le corresponde a Alejandro Trinidad Egusquiza, quien solicita la Habilitación Urbana de Oficio.

En el Asiento B0001 de la mencionada Partida, se tiene la inscripción del Área, linderos y medidas perimétricas, del terreno materia de evaluación, con un área de 504.00 m².

Según la base de datos de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, se verificó que **el Lote materia de evaluación se ubica dentro de la Parcelación Semirústica El Sol de La Molina, II etapa**, ubicada dentro de los límites del Distrito de La Molina, tiene un estado físico legal como Parcelación Semirústica aprobada mediante D. A. N° 0391-67-MLM, en fecha 20.02.1967.

La Parcelación Semirústica El Sol de La Molina, II etapa, se ubica en una zona urbana consolidada, que cuenta con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público y edificaciones permanentes, cumpliendo con lo dispuesto en el Art. 5° de la Ord. N°296 – MDLM.

DE LA ZONIFICACIÓN

Según Ordenanza N°1661-MLM que actualiza la Ordenanza N° 1144-MLM, el terreno materia de solicitud está calificado con Zonificación: Residencial de Densidad Baja - "RDB" en Área de Tratamiento Normativo III.

Al respecto, la Habilitación Urbana de Oficio, se plantea como Lote Único, que describe un área bruta de 504.00 m² con frente de 21.00 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 el Jr. Montecarlo; y de acuerdo a la base de datos de la Subgerencia, el Lote materia de evaluación es producto de la independización de la Recepción de Obras de la Parcelación Semirústica El Sol de La Molina - II Etapa, por el cual se declaró cumplidas la ejecución de las obras, mediante D. A. N° 0391-67-MLM, en fecha 20.02.1967, por parte de Inmobiliaria y Urbanizadora "El Sol de La Molina" S.A.; visto el Plano de Lotización, obrante en esta Subgerencia, se visualiza que para el Jr. Montecarlo se plantea una sección vial de 12.00 ml., con los módulos viales berma de 3.00 ml. a ambos lados de la Pista de 6.00 ml, que es como está consolidado, actualmente.

DE LA INSPECCIÓN OCULAR

Mediante Informe Técnico N° 079-2022/DEHE, de fecha 21.12.2022, numeral 6, se indica que, realizada la Inspección Ocular, en fecha 20.12.2022, se constató que en el Sublote materia de evaluación se tiene edificación de vivienda de 2 pisos, con medidor de agua, energía eléctrica y alumbrado público. En relación al Jr. Montecarlo, se constató una sección vial existente de 12.00 m. aprox.; conformada por una berma de 3.00 ml., a ambos lados de la vía y una pista de 6.00 ml. La pista se encuentra ejecutada en todo el recorrido del Jirón, en el caso de las bermas, en algunas viviendas se usan como jardín, otras como ingreso al predio, pero no se tienen veredas ejecutadas.



Municipalidad de La Molina

"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

DEL CUADRO GENERAL DE ÁREAS

Respecto al 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	504.00 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIAS	0.00 M2
3	ÁREA ÚTIL	504.00 M2

CONCLUSIONES

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 se encuentra inscrito en la Partida N° 11154936, del Registro de Propiedad Inmueble, con 504.00 m² de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semirústica El Sol de La Molina - II 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.
2. La Titularidad registral del predio materia de análisis, corresponde al Sr. Alejandro Trinidad Egusquiza.
3. El predio materia de evaluación, de acuerdo a la inspección ocular realizada, se ubica en una zona urbana consolidada, con edificación destinada a Vivienda, la cual cuenta con los Servicios Básicos de Agua potable, Desagüe o Alcantarillado, Energía eléctrica y Alumbrado público. **Se ha de agregar que, en el Asiento B00002 de la Partida N° 11154936 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se inscribe una Fábrica de una vivienda.**
4. El predio cuenta con vía ejecutada y consolidada, conforme al Plano de Lotización, obrante en esta Subgerencia, correspondiente a la Recepción de Obras de la Parcelación Semirústica El Sol de La Molina - II Etapa, en la cual se va a adecuar la berma, acorde con lo indicado en el Plano de Lotización (fs. 24), quedando el Jr. Montecarlo de la siguiente manera: Vereda de 1.20 ml., Berma de 1.80 ml, Pista de 6.00 ml., Berma de 1.80 ml y Vereda de 1.20 ml., los módulos viales colindantes con el lote en consulta, **deberán ser ejecutados, de acuerdo a la Sección Vial Aprobada en el Plano de Lotización (fs. 24), en el proceso edificatorio, conforme a la Declaración Jurada presentada y suscrita por el administrado en fs. 02.**
5. Del acervo documentario del archivo de esta Subgerencia, el predio en consulta, forma parte de la Parcelación Semirústica El 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° 1237-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, notificada con fecha 23.12.2022, mediante Anexo N° 01, se concluye que, el terreno ubicado en Jr. Montecarlo, Sublote 6-C, Mz. "R", de la Parcelación Semirústica El 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° 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° 005-2023-MDLM-GDU.
 - Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N° 006-2023-MDLM-GDU.
 - Plano de Lotización – PL-01: N° 007-2023-MDLM-GDU.
 - Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 008-2023-MDLM-GDU.
 - Memoria Descriptiva;





Municipalidad de La Molina

"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

Que, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro mediante el **Informe N° 263-2023-MDLM-GDU/SHUPUC** (fs. 46) de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite los actuados administrativos con la solicitud de Habilitación Urbana de Oficio, efectuada por el administrado Alejandro Trinidad Egúsqiza, para el predio de su propiedad constituido por el Sublote 6-C de la Mz. R, con frente al Jr. Montecarlo en la parcelación Semirústica El Sol de la Molina, II Etapa, distrito de La Molina. Precisa, que se ha emitido el Informe Técnico N° 176-2023/DEHE que luego de la evaluación de los documentos presentados, 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, por lo que se remite el Oficio N° 12427-2022 a fin de continuar con el procedimiento de habilitación Urbana de Oficio;

Que, el **Informe Legal N° 77-2023-MDLM-GDU/ZLV**, señala 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 el administrado señor Alejandro Trinidad Egusquiza, para el predio de su propiedad, ubicado en el Sublote N° 6-C de la Mz. R, Fundo Semirústico El Sol de La Molina, del distrito de la Molina.
 - b) El administrado, tiene la condición de titular registral del predio materia de solicitud de Habilitación Urbana de Oficio, conforme consta en la Partida N° 11154936 del Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 05 hasta fs. 17).
 - c) De acuerdo al Informe Técnico N° 176-2023/DEHE (fs. 43 a fs. 45 vuelta), el administrado ha subsanado las observaciones señaladas en la Carta N° 1237-2023-MDLM-GDU-SHUPUC (fs.29); concluye que, el terreno ubicado en el Jr. Montecarlo, Sublote 6-C, Mz. "R", de la Parcelación Semirústica El 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° 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.
 - d) De igual manera, el Informe Técnico N° 176-2023/DEHE señala que el predio materia de evaluación, de acuerdo a la inspección ocular realizada, se ubica en una zona urbana consolidada, con edificación destinada a Vivienda, la cual 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.
- Cabe señalar, que de conformidad con lo previsto en el numeral 41.2, Artículo 41, del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, los predios materia de procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, no se encuentran sujetos a los Aportes Reglamentarios de Habilitación Urbana; motivo por el cual en la Habilitación Urbana de Oficio para el predio ubicado en el Jr. Montecarlo, Sublote 6-C, Mz. "R", de la Parcelación Semirústica El Sol de La Molina - II Etapa, del distrito de la Molina, NO le es exigible los Aportes Reglamentarios;





Municipalidad de La Molina

"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

Que, el **Informe Legal N° 77-2023-MDLM-GDU/ZLV** concluye que se ha constatado, a través de la Partida N° 11154936 del Registro de la Propiedad Inmueble el señor Alejandro Trinidad Egúsqiza detenta la titularidad registral del predio ubicado el Jr. Montecarlo, Sublote 6-C, Mz. "R", de la Parcelación Semirústica El Sol de La Molina - II Etapa, del distrito de la Molina, con un área de 504.00 m²; así mismo, a dicho predio no le es exigible los Aportes Reglamentarios a mérito de lo dispuesto en el numeral 41.2, Artículo 41, del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y de conformidad con el Informe Técnico N° 176-2023/DEHE el predio cumple con las condiciones previstas en los artículos 41 y 44 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; consecuentemente, corresponde emitir acto administrativo Declarando la Habilitación Urbana de Oficio del aludido predio y aprobar los Planos: Plano de Ubicación y Localización – U-01 N° 005-2023-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01 N° 006-2023-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01 N° 007-2023-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones Existentes – PLOA-01 N° 008-2023-MDLM-GDU y Memoria Descriptiva;

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 Licencias 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 predio ubicado en el Jr. Montecarlo, Sublote 6-C, Mz. "R", de la Parcelación Semirústica El Sol de La Molina - II Etapa, del distrito de la Molina, con un área de 504.00 m², inscrito en la Partida N° 11154936; cuyo titular registral es el señor Alejandro Trinidad Egúsqiza.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización – U-01 N° 005-2023-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01 N° 006-2023-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01 N° 007-2023-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01 N° 008-2023-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	504.00 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIAS	0.00 M2
3	ÁREA ÚTIL	504.00 M2

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral en la Partida N° 11154936 del Registro de la Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RÚSTICO A URBANO**, del predio ubicado en Jr. Montecarlo, Sublote 6-C, Mz. "R", de la Parcelación Semirústica El Sol de La Molina - II Etapa, del distrito de la Molina, a cargo del administrado Alejandro Trinidad Egúsqiza.



Municipalidad de La Molina

"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

ARTÍCULO QUINTO.- DETERMINAR que el administrado Alejandro Trinidad Egúsquiza, al término de la inscripción de la presente resolución de gerencia en la Partida N° 11154936 del Registro de la Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, debe remitir un ejemplar de la aludida inscripción a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, para que actualice el registro catastral del predio como urbano.

ARTÍCULO SEXTO.- 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 SÉPTIMO.- NOTIFICAR la presente Resolución Gerencial al administrado Alejandro Trinidad Egúsquiza, en el domicilio consignado en su solicitud, sito en: Jr. Montecarlo N° 129, Sublote 6-C, Mz. R de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina, II Etapa, distrito de La Molina.



ARTÍCULO OCTAVO.- 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 NOVENO.- 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. MARIO JAMES SARMIENTO IGNACIO
Gerente de Desarrollo Urbano

MJSI/zlv