



Municipalidad de La Molina

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

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 70 -2023-MDLM-GDU

La Molina,

06 OCT. 2023

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Oficio N° 02570-2022, relativo a solicitud de Habilitación Urbana de Oficio, efectuada por la empresa Pesquera Z Y T S.A.C., a través de su Gerente General Raquel Elena Taso Clímaco, para el predio constituido por el Lote 8, de la Mz. C, con frente al Jr. Haras, Parcelación Semiurbana Club Campestre El Haras, 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 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



Municipalidad de La Molina

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

corresponder el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana, para lo cual pueden presentar los documentos señalados en el artículo 46 del Reglamento;

Que, mediante el **Oficio N° 02570-2022** (fs. 1), la empresa Pesquera Z Y T S.A.C., a través de su Gerente General Raquel Elena Taso Clímaco, solicita la Habilitación Urbana de Oficio para el predio constituido por el Lote 8, de la Mz. C, con frente al Jr. Haras, Parcelación Semiurbana Club Campestre El Haras, del distrito de la Molina, con un área de 1,096.00 m², inscrito en la Ficha N° 79964 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en Partida N° 42339199 (fs. 09 hasta fs. 21);

Que, se notifica a la administrada con las Cartas N° 1233-2022-MDLM-GDU-SHUPUC (fs. 45) y N° 256-2023-MDLM-GDU-SHUPUC (fs. 59), precisando las observaciones materia de la evaluación de los documentos presentados; siendo atendidas, mediante los Anexos 02 (fs. 49) y 03 (fs. 61);

Que, el **Informe Técnico N° 181-2023/DEHE** de fecha 08.09.2023 (fs. 108 hasta fs.111), precisa lo siguiente:

DE LA PARCELACION SEMIURBANA

Al respecto, según la base de datos de esta Subgerencia se verificó que el Lote materia de evaluación se ubica dentro de la Parcelación Semiurbana Club Campestre El Haras ubicada dentro de los límites del Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, tiene un estado físico legal como Parcelación Semiurbana aprobado mediante Decreto de Alcaldía N° 1472/MLM, en fecha 02.07.1971.

DEL PREDIO Y LA TITULARIDAD REGISTRAL

El predio en estudio se encuentra inscrito en la Ficha N° 79964 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en Partida N° 42339199, en el Rubro: Títulos de dominio, Asiento C00004, se indica que el dominio del inmueble, inscrito en dicha partida le corresponde a la empresa Pesquera Z Y T S.A.C.

Se tiene la inscripción del área, linderos y medidas perimétricas, del terreno materia de evaluación, cuenta con un área de 1,096.00 m²

DE LOS PLANES URBANOS

Se solicita la Habilitación Urbana de Oficio, para uso vivienda, mediante la cual se propone la habilitación de Lote Único, conforme a las medidas perimétricas señaladas en la documentación técnica presentada por el administrado, se tiene 1,096.00 m² de área bruta, con frente al Jr. El Haras.

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 Muy Baja - "RDMB" en Área de Tratamiento Normativo III.

Al respecto, la Habilitación Urbana de Oficio, se plantea como Lote Único, que describe un área bruta de 1,096.00 m² con frente de 30.00 ml, siendo que el Lote materia de evaluación cumple con el área y frente mínimo reglamentario conforme a su Zonificación.

DEL SISTEMA VIAL

En el Informe Técnico N° 058-2022/MPM, se indica que el Lote cuenta con un solo frente, el cual da hacia el Jr. El Haras, cuya sección vial, es obtenida del Plano N° 023-2020-MDLM-GDU, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio aprobado mediante Resolución de Gerencia N° 161-2020-MDLM-GDU, en fecha 20.11.2020, la cual, está conformada por vereda de 1.20 ml., berma de 2.80 ml, pista de 6.00 ml, berma de 2.80 ml y vereda de 1.20 ml.



Municipalidad de La Molina

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

El Plano de Lotización presentado mediante Anexo N° 03, considera dicha modulación vial para el Jr. El Haras.

DE LA INSPECCIÓN OCULAR

Mediante Informe Técnico N° 058-2022/MPM, de fecha 28.06.2022, numeral 5, se indica que, realizada la Inspección Ocular, se constató que en el Lote materia de evaluación cuenta con edificación, con medidor de agua, energía eléctrica, desagüe y alumbrado público. En relación al Jr. El Haras, se constató una sección vial existente conformada por berma de 3.80 ml, pista de 5.9 ml. y berma de 4.00 ml., con pista ejecutada en todo el recorrido de la manzana, en el caso de las bermas, son usadas como jardín y acceso hacia los Lotes, mas no se cuenta con vereda ejecutada.

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.124), las siguientes Áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ID	DESCRIPCIÓN	AREA (M2)
1	ÁREA BRUTA DE TERRENO	1,096.00 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIAS	0.00 M2
3	ÁREA ÚTIL	1,096.00 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° 42339199 del Registro de Propiedad Inmueble, con 1,096.00 m2 de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semiurbana Club Campestre El Haras, 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 a la empresa Z Y T S.A.C., representada por su Gerente General Raquel Elena Tasso Clímaco.
3. El predio materia de evaluación, de acuerdo a la inspección ocular realizada, se ubica en una zona urbana consolidada, con edificación, 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 b2 de la Ficha Registral N° 79964 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se inscribe una Fábrica de una vivienda.**
4. El predio cuenta con vía ejecutada y consolidada, debido a que no se cuenta, en esta Subgerencia, con base grafica de la sección vial del Jr. El Haras correspondiente a la Parcelación Semiurbana Club Campestre el Haras; se ha considerado como referente para la disposición de los módulos y sección vial del mencionado jirón, el Plano N° 023-2020-MDLM-GDU, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio aprobado mediante Resolución de Gerencia N° 161-2020-MDLM-GDU, en fecha 20.11.2020, la cual, está conformada por vereda de 1.20 ml., berma de 2.80 ml, pista de 6.00 ml, berma de 2.80 ml y vereda de 1.20 ml. Siendo el caso que no se cuenta con vereda ejecutada, colindante al Lote materia de evaluación, esta **deberá ser ejecutada, de acuerdo a la Sección Vial Aprobada en el Plano de Lotización, en el proceso edificatorio, conforme a la Declaración Jurada presentada y suscrita por el administrado en fs. 26.**
5. Del acervo documentario del archivo de esta Subgerencia, el predio en consulta, forma parte de la Parcelación Semiurbana Club Campestre el Haras, aprobado mediante D. A. N° 1472/MLM, en fecha 02.07.1971, 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.





Municipalidad de La Molina

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

Por tanto, la administrada al haber subsanado las observaciones mediante Anexo N° 03, señaladas en la Carta N° 256-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, notificada con fecha 20.03.2023, se concluye que, el terreno ubicado en Jr. El Haras, Lote 8 de la Mz. C, de la Parcelación Semiurbana Club Campestre El Haras, 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° 009-2023-MDLM-GDU
- Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N° 010-2023-MDLM-GDU
- Plano de Lotización – PL-01: N° 011-2023-MDLM-GDU
- Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 012-2023-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 se requiera a la administrada presentar a esta Subgerencia, copia del Asiento en el cual figure la inscripción de la Habilitación Urbana de Oficio aprobada;

Que, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro mediante el **Informe N° 282-2023-MDLM-GDU/SUPUC** (fs. 112) de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite los actuados administrativos con la solicitud de Habilitación Urbana de Oficio, efectuada por la empresa Pesquera Z Y T S.A.C, para el predio constituido por el Lote 8, de la Mz. C, con frente al Jr. Haras, Parcelación Semiurbana Club Campestre El Haras, del distrito de la Molina; precisando que se ha emitido el Informe Técnico N° 181-2023/DEHE indicando que luego de la evaluación de 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; finalmente, señala que se requiera a los administrados presentar a la Subgerencia, copia del Asiento en el cual figure la inscripción de la Habilitación Urbana de Oficio;

Que, el **Informe Legal N° 90-2023-MDLM-GDU/ZLV**, efectuada la verificación documental obrante en el Oficio N° 02571-2022, 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 empresa Pesquera Z Y T S.A.C, para el predio constituido por el Lote 8, de la Mz. C, con frente al Jr. Haras, Parcelación Semiurbana Club Campestre El Haras, en el Distrito de La Molina.

b) La empresa Pesquera Z Y T S.A.C, tiene la condición de titular registral del predio materia de solicitud de Habilitación Urbana de Oficio, conforme consta en la Ficha N° 79964 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en Partida N° 42339199 (fs. 09 hasta fs. 21).



Municipalidad de La Molina

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

- c) De acuerdo al Informe Técnico N° 181-2023/DEHE (fs.108 1 111), la administrada ha subsanado las observaciones señaladas en las Cartas N° 1233-2022-MDLM-GDU-SHUPUC (fs. 45) y N° 256-2023-MDLM-GDU-SHUPUC (fs. 59) mediante los Anexos 02 (fs. 49) y 03 (fs. 61); concluye que, el predio terreno constituido por el Lote 8, de la Mz. C, con frente al Jr. Haras, Parcelación Semiurbana Club Campestre El Haras, 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° 181-2023/DEHE señala que el predio materia de evaluación, de acuerdo a la inspección ocular realizada, se ubica en una zona urbana consolidada, con edificación 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.
- e) 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 constituido por el Lote 8, de la Mz. C, con frente al Jr. Haras, Parcelación Semiurbana Club Campestre El Haras, del distrito de la Molina, NO le es exigible los Aportes Reglamentarios;

Que, el Informe Legal N° 90-2023-MDLM-GDU/ZLV concluye que se ha constatado, a través de la Ficha N° 79964 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en Partida N° 42339199, que la empresa Pesquera Z Y T S.A.C. detenta la titularidad registral del predio constituido por el Lote 8, de la Mz. C, con frente al Jr. Haras, Parcelación Semiurbana Club Campestre El Haras, del distrito de la Molina, con un área de 1,096.00 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° 181-2023/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° 009-2023-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01 N° 010-2023-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01 N° 011-2023-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones Existentes – PLOA-01 N° 012-2023-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;



Municipalidad de La Molina

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO del predio constituido por el Lote 8, de la Mz. C, con frente al Jr. Haras, Parcelación Semiurbana Club Campestre El Haras, del distrito de la Molina, con un área de 1,096.00 m², inscrito en la Ficha N° 79964 del Registro de la Propiedad Inmueble y su continuación en Partida N° 42339199; cuyo titular registral es la empresa Pesquera Z Y T S.A.C.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización – U-01 N° 009-2023-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01 N° 010-2023-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01 N° 011-2023-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01 N° 012-2023-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	1,096.00 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIAS	0.00 M2
3	ÁREA ÚTIL	1,096.00 M2

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral en la Partida N° 42339199 del Registro de la Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RÚSTICO A URBANO**, del predio constituido por el Lote 8, de la Mz. C, con frente al Jr. Haras, Parcelación Semiurbana Club Campestre El Haras, del distrito de la Molina, a cargo de la administrada Pesquera Z Y T S.A.C.

ARTÍCULO QUINTO.- DETERMINAR que la administrada Pesquera Z Y T S.A.C., al término de la inscripción de la presente resolución de gerencia en la Partida N° 42339199 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 a la administrada Pesquera Z Y T S.A.C., en el domicilio consignado en su solicitud, sito en: Calle El Haras N° 310, Mz. C, Lote 7, Urbanización Club Campestre El Haras, 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).



Municipalidad de La Molina

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

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

