Municipalidad de La Molina

SUBGERENCIA DE HABILITACIONES URBANAS,
PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

RESOLUCIÓN SUBGERENCIAL N° 0096 – 2019 – MDLM – GDU – SHUPUC

La Molina, 05 de diciembre del 2019

LA SUBGERENTE DE HABILITACIONES URBANAS, PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

VISTO: El Expediente N° 11505-2-2019, de fecha 05 de setiembre del 2019, seguido por Doña **MARITZA ISABEL RIVERA FRANCIA** con domicilio en Calle 32 N° 314, Urb. Corpac en el Distrito de San Isidro, por el cual solicita la aprobación de proyecto de Habilitación Urbana Nueva – Modalidad "B" con aprobación de proyecto con evaluación por la Municipalidad del terreno con un área de 967.50 m2 con zonificación Residencial de Densidad Muy Baja "RDMB", constituido por el sub lote 14C-A de la Parcelación Semi Rústica La Planicie con frente a Calle La Laguna, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Ficha Registral Nº 256474 en la Partida Electrónica N° 45110338 del Registro de Propiedad Inmueble; y;

CONSIDERANDO:

Que, el terreno en cuestión constituido por el sub lote 14C-A de la Parcelación Semi Rústica La Planicie con frente a Calle La Laguna, se plantea como lote único (propuesta de lote) y conforme al Certificado de Zonificación y Vías Nº 0302-2019-MML-GDU-SPHU de fecha 07/03/19 expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima le corresponde la zonificación de Residencial de Densidad Muy Baja "RDMB" aprobado por Ordenanza N° 1661-MML y no se encuentra afectada por vía metropolitana,

Que, la Parcelación Semi rústica "La Planicie" cuenta con Recepción de obras aprobada para dicho tipo de parcelación, mediante Resolución Ministerial N° 42-F de fecha 23 de enero de 1963, la cual resuelve declarar cumplida por parte de Inmobiliaria "La Planicie" S. A. la ejecución de las obras que ha llevado a cabo, conforme a los proyectos aprobados por Resolución Ministerial N° 409-F del 20 de junio de 1962, correspondiente a la Parcelación Semi Rústica, para vivienda "La Planicie". En su Artículo segundo se indica que del área total de 278,732.78 m2 corresponde un área útil de 254,854.98 m2 y un área de 23,877.80 m2 correspondiente a vías públicas, se tiene el plano de Replanteo de la Parcelación Semi rústica, en la cual no se indican las secciones viales y en la lotización se disponen las vías sin graficar los módulos viales; lo que sirve como Planeamiento Integral donde se encuentra inmerso el lote materia de evaluación y en consecuencia bajo la segunda condicionante que señala el Artículo 17°, numeral 17.2 del Reglamento de la Ley N° 29090 y sus modificatorias, es que se procede a considerar el proyecto de Habilitación Urbana Nueva como lote único bajo la modalidad "B" con evaluación por parte de la Municipalidad, en la cual se define aparte de la disposición de manzanas y lotes, las vías conformantes de la parcelación,

Que, de la Resolución Ministerial N° 42-F de fecha 23 de enero de 1963, en el Artículo segundo se procede a detallar las parcelas que conforman el área útil, de ello tenemos la parcela 14-C con un área de 2,902.50 m2; en cuya Ficha Registral N° 250158 se tiene inscrita una subdivisión conforme a la Resolución N° 063-86 de fecha 19 de noviembre de 1986 y Decreto de Alcaldía N° 056-86 emitido por la Municipalidad de Lima Metropolitana DGO-DU-DA, autorizando la subdivisión sin cambio de uso del terreno inscrito en dicha partida en 3 sub lotes: Sub lote A, Sub lote B y Sub lote C cada uno con un área de 967.50 m2. Conforme al Certificado de Zonificación y Vías antes señalado, literal e), señala que de conformidad con el Anexo N° 02, Cuadro N° 01 de la Ordenanza N° 1144-MML, actualizado por la Ordenanza N° 1661-MML para zonificación RDMB en Área de Tratamiento Normativo III, el área de lote normativo es 1,000.00 m2 y frente de 20.00 ml; la propuesta de Habilitación Urbana se plantea como lote único donde el área útil del mencionado lote es de 967.50 m2 y frente de 24.89 ml., no cumpliendo con el área de lote mínimo requerido. Sin embargo, dentro de la documentación presentada, la administrada adjunta Carta en la que explica los motivos que llevaron a que el sub lote 14C-A se inscriba con dicha área, por tanto el área registral es consecuencia de una subdivisión

realizada en el año 1986, de los cuales nació éste sub lote y otros dos sub lotes más, de un terreno mayor con un área de 2,902.50 m2; partición realizada a petición de los propietarios primigenios del sub lote 14C, conforme a la copia de la foja de la Minuta inscrita en el Archivo de Títulos de la Zona Registral N° IX sede Lima; cuyas áreas fueron repartidas equitativamente para cada sub lote, teniendo otra normativa aplicable a la petición de sub división de lote,

Que, mediante Informe Técnico N° 143-2019/DEHE de fecha 18/10/19, respecto al área del sub lote 14C-A se indica que el área del terreno materia de habilitación urbana, es producto de una participación equitativa del predio matriz en 3 sub lotes. Visto la Resolución MLM/AM-SMDU N° 632 del 18 de diciembre de 1986 que aprueba la Subdivisión sin cambio de uso, se indica que el lote matriz tenía la zonificación de Vivienda Residencial Unifamiliar (R-1), la cual no difiere de la actual zonificación Residencial de Densidad Muy Baja "RDMB" puesto que el uso permitido para dicha zonificación es el uso Unifamiliar, no perdiendo el carácter residencial con la que tuvo antes de la partición. Por tanto, se procede a continuar la evaluación de la propuesta de Habilitación Urbana Nueva Modalidad B,

Que, en relación a los Planes de Desarrollo Urbano, la zonificación es Residencial de Densidad Muy Baja "RDMB" cuyo cumplimiento del área mínima ha sido sustentada en los considerandos tercero y cuarto de la presente resolución; en cuanto al Sistema Vial, el terreno no se encuentra afectado por vía metropolitana alguna, siendo la vía frente al lote, de carácter local denominada Jr. La Laguna, proponiendo una modulación vial acorde a la sección existente variable y resulta ser mayor al normativo (17.01 a 17.05 ml) así tenemos veredas de 1.50 ml (a ambos lados de la vía), pista variable de 5.89 ml a 6.02 ml y la berma en un lado tenemos de 2.49 ml a 2.54 ml y hacia el otro lado 5.62 a 5.50 ml., puesto que el terreno no colinda con terrenos habilitados pero cuenta con antecedente de la Parcelación Semi Rústica La Planicie y siendo que la sección existente es mayor a la sección normativa; la propuesta se considera procedente; y en cuanto a los aportes reglamentarios, se van a redimir en dinero de acuerdo al artículo 10º de la Ordenanza Nº 836-MML, al ser menores al área normativa; por lo cual el presente Proyecto Cumple con los Planes Urbanos,

Que, mediante Carta N° 583-2019-EOMR-AV de fecha 11/06/19 (fs. 143) otorgada por la empresa SEDAPAL, se indica que en cuanto al servicio de agua potable, se ha verificado que el lote cuenta con una conexión domiciliaria y suministro, dicha conexión es suficiente para abastecer a la construcción propuesta; en cuanto al servicio de alcantarillado, cuenta con una conexión domiciliaria instalado en su oportunidad, la cual descarga hacia el colector existente ubicado a lo largo del Jr. La Laguna,

Que, mediante Carta DPHC. 1860343 de fecha 21/05/19 (fs. 144) emitido por Luz del Sur, en la cual indica que es factible suministrarle energía eléctrica al terreno de la referencia, indicándose las consideraciones a tener en cuenta en el proyecto a realizar para la instalación domiciliaria del servicio,

Que, mediante Informe N° 167-2019/DEHE de fecha 05 de diciembre de 2019, emitido por el Área Técnica de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro informa que el presente proyecto de Habilitación Urbana Nueva ha cumplido con presentar la documentación y pagos conforme al TUPA vigente, por lo cual, resulta procedente emitir la respectiva resolución

De conformidad con la facultad conferida en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF aprobado con Ordenanza N° 320-MDLM; las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS - TUO de la Ley N° 27444; así como de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y modificatorias, su reglamento aprobado mediante D. S. N° 011-2017-VIVIENDA, Ordenanza Nº 836-MML y por el Reglamento Nacional de Edificaciones,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR el proyecto de Habilitación Urbana Nueva – Modalidad "B" con aprobación de proyecto con evaluación por la Municipalidad del terreno con un área de 967.50 m² con zonificación Residencial de Densidad Muy Baja "RDMB", constituido por el sub lote 14C-A de la Parcelación Semi Rústica La Planicie con frente al Jr. La Laguna, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, de conformidad con los Planos signados con N° 070-2019-MDLM-GDUE-SGHUPUC (Ubicación y Localización), N° 071-2019-MDLM-GDUE-SGHUPUC (Perimétrico y Topográfico), N° 072-2019-MDLM-GDUE-SGHUPUC (Trazado y Lotización), N° 073-2019-MDLM-GDUE-SGHUPUC (Plano de Pavimentos), así como la Memoria Descriptiva correspondiente.

ARTICULO SEGUNDO.- AUTORIZAR a la propietaria Doña MARITZA ISABEL RIVERA FRANCIA, para ejecutar las obras de habilitación urbana en el terreno de 967.50 m² en el plazo de 36 meses, siendo la vigencia de la licencia hasta el 05 de diciembre del 2022.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que para la ejecución de obras de habilitación urbana, previamente deberá contar con la aprobación del Cronograma de Visitas de inspección solicitado ante esta entidad municipal, el cual será señalado en el Anexo "H", indicando la fecha de inicio de obra de Habilitación Urbana y adjuntando la Póliza CAR respectiva; la ejecución de dichas obras no podrán iniciarse sin la aprobación del cronograma antes señalado conforme a los Artículos 13°, 14° y 15° del Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA, teniendo en cuenta las características y especificaciones técnicas de acuerdo a la siguiente descripción:

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA BRUTA:	**967.50 m2**
ÁREA ÚTIL:	967.50 m2
ÁREA DE VÍAS:	0.00 m2

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS

El área afecta a aportes es igual al Área Bruta de 967.50 m2, ya que en el Certificado de Zonificación y Vías N° 302-2019-MML-GDU-SPHU de fecha 07/03/19, en el literal f) indica que para la Zonificación RDMB se deberá regir por la Norma específica que determine los aportes reglamentarios, para la zonificación con el cual se encuentra calificado el predio (no se da mayor detalle de la normativa aplicar). Si bien es cierto, que la Ordenanza N° 836-MML, Artículo 8°, Cuadro N° 01, no se precisa el porcentaje de aporte reglamentario para Zonificación RDMB pero en dicha norma se señala que la zonificación RDB se refiere a la zonificación Residencial de Baja Densidad R1, R1-S y R2, por consiguiente para el cálculo de los aportes reglamentarios se deberá considerar los aportes referidos a RDB, del cual se tiene:

APORTES	ORDENANZA N° 836-MML		PROYECTO (m2)	DÉFICIT (m2)
	%	(m2)		
Recreación Pública	5	48.375	------	48.375
Parques Zonales	4	38.70	------	38.70
Renovación Urbana	1	9.675	------	9.675
Servicios Públicos Complementarios – Ministerio de Educación	2	19.35	------	19.35
Servicios Públicos	1	9.675	------	9.675

Complementarios – Otros Fines				

* El déficit de los Aportes reglamentarios será redimido en dinero, de conformidad con el Artículo 10° de la Ordenanza N° 836-MML.

ARTÍCULO CUARTO.- ACEPTAR la redención en dinero del déficit de los Aportes Reglamentarios para Recreación Pública de 48.375 m2, Parques Zonales de 38.70 m2, Renovación Urbana de 9.675 m2, Servicios Públicos Complementarios – Ministerio de Educación de 19.35 m2 y Servicios Públicos Complementarios – Otros Fines de 9.675 m2, debiendo la administrada realizar los pagos correspondientes ante las entidades receptoras, previo a la Recepción de Obras, conforme al Artículo10° de la Ordenanza N° 836-MML.

ARTÍCULO QUINTO.- NOTIFICAR la presente Resolución Subgerencial a la administrada Doña **MARITZA ISABEL RIVERA FRANCIA** con domicilio en Calle 32 N° 314, Urb. Corpac en el Distrito de San Isidro, para conocimiento y así también disponga la publicación de la presente Resolución en el diario oficial "El Peruano", en el plazo de 30 días calendarios, contados a partir de su notificación, a cargo de la interesada.

ARTÍCULO SEXTO.- OFICIAR la presente Resolución a la Municipalidad Metropolitana de Lima. SERPAR – LIMA, EMILIMA S. A., Ministerio de Educación, al Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, a la Gerencia de Desarrollo Urbano para su conocimiento y fines de acuerdo a su competencia y a la Oficina Registral de Lima y Callao para los efectos de su Inscripción.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA
SILVIA MARIA YZARRA LAYO
SUBGERENTE DE HABILITACIONES URBANAS, PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

Maribel Talavera Ivo
46291575
09/12/19

SMYL/dehe