Municipalidad de La Molina

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 154 -2020-MDLM-GDU

La Molina, 12 NOV. 2020

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El **Oficio N° 04293-2020** relativo a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúa la sociedad conyugal conformada por el señor Efraín Roberto Teodoro Wong Lu Vega y señora Milagros María Ana Seoane Linares de Wong, a través de su apoderado señor Erasmo Edgardo Wong Seoane, para el predio ubicado en las vías denominadas Alameda Manuel Prado Ugarteche (antes Calle Los Gorriones) y Calle Las Torcazas, Lote 30 de la Parcelación Semirústica La Pradera, distrito de La Molina, con un área de 2,528.84 m²; y;

CONSIDERANDO:

Que, la sociedad conyugal conformada por el señor Efraín Roberto Teodoro Wong Lu Vega y señora Milagros María Ana Seoane Linares de Wong, efectúan la solicitud de Habilitación Urbana de Oficio, a través de su apoderado señor Erasmo Edgardo Wong Seoane, acreditando su condición de tal con la Partida N° 14293132 del Registro de Mandatos y Poderes (fs. 2 y fs. 3); de igual manera la mencionada sociedad conyugal acredita la titularidad registral del predio ubicado en las vías denominadas Alameda Manuel Prado Ugarteche (antes Calle Los Gorriones) y Calle Las Torcazas, Lote 30 de la Parcelación Semirústica La Pradera, distrito de La Molina, con la Ficha N° 79830 y su continuación en la Partida Registral N°42312975 del Registro de Propiedad Inmueble (fs. 7 hasta fs. 19);

Que, mediante **Carta N° 0221-2020-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs. 32 y fs. 32 vuelta) se comunica al administrado Erasmo Edgardo Wong Seoane, la evaluación documental realizada mediante el Informe Técnico N° 028-2020/JPOL, generándose observaciones que se detallan para que subsane, en el plazo de 15 días hábiles;

Que, el administrado presenta el **Anexo 01** solicitando ampliación de plazo, para adjuntar el plano de levantamiento topográfico (fs. 35); posteriormente con **Anexo 02** presenta la documentación técnica, manifestando que subsana las observaciones (fs. 42 a fs. 90);

Que, se emite el **Informe Técnico N° 065-2020/JPOL** (fs.91 hasta fs. 94 vuelta), precisando que de acuerdo a la inspección ocular realizada, en fecha 10.08.2020, al predio materia de solicitud de Habilitación Urbana de Oficio, se verifica lo siguiente:

- **Respecto al Uso**, el entorno inmediato se encuentra consolidado, con Uso predominante de Viviendas Unifamiliares, de 01 a 02 pisos máximo, acorde a la Zonificación calificada con Residencial de Densidad Muy Baja. Es preciso indicar que, se verificó que en el Sistema Catastral Municipal – SISCAT, que el predio cuenta con Uso de Casa Habitación (Residencial), de Tipo Unifamiliar, acorde a su Zonificación (RDMB), con 01 Piso de Altura, registrada con el Código Catastral N° 150114-122403-01-01-001, tal como se verificó In situ.
- **De los Servicios Básicos**, se verificó que toda la zona cuenta con Servicios Básicos domiciliarios, de Agua y Alcantarillado (Redes de Agua y Desagüe), Luz (Redes Eléctricas) y Telefonía (Redes de Comunicación).
- **Respecto a las vías**, se encuentran ejecutadas y consolidadas, en su mayoría con un ancho vial de 10.00 ml, la cual coincide con la sección vial de la Parcelación Semirústica La Pradera, aprobada con Resolución Ministerial Nº 1191, que consta de una pista debidamente pavimentada y asfaltada (6.00 ml de ancho), y dos jardines laterales (4.00 ml de ancho c/u); sin embargo, cerca

al cruce de la Calle Las Torcazas con Alameda Manuel Prado Ugarteche, se ha verificado un ancho vial de 9.70 ml, verificándose una afectación vial de 3.89 m² de área, en la Calle Las Torcazas. 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 Propuesta en los Planos de Trazado y Lotización** (fs. 89), **en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación.**

- **Respecto a los Linderos**, se verificaron los frentes a ambas vías del terreno materia de evaluación, 37.60 ml (Alameda Manuel Prado Ugarteche), y 63.35 ml (Calle Las Torcazas), verificándose que estas, coinciden con las medidas inscritas en la Ficha N° 79009 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Respecto a la evaluación, detalla lo siguiente:

Requisitos del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y Ord. N°296-MDLM: cumplen con la documentación técnica y lo indicado en dicha norma.

Zonificación: el predio se encuentra calificado con Zonificación Residencial de Densidad Muy Baja – RDMB, según consta en la Ordenanza N° 1144-MML y Ordenanza N° 1661-MML.

Área: El predio tiene un área bruta de 2,528.84 m², linderos y medidas perimétricas, conforme se detallan en forma expresa; respecto al área gráfica de 2,529.34 m² y un perímetro gráfico de 210.70 ml. de acuerdo al cuadro de coordenadas UTM, verificándose que según el rango de Tolerancia Catastral, respecto a las áreas urbanas mayores a 1,000 m² (1.0%), aprobado mediante la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC aprobado por Resolución N° 04-2010-SNCP/CNC, por lo que, el área gráfica se encuentra dentro del rango de tolerancia permitida.

Sección Vial: de acuerdo al Plano de Lotización aprobado con Resolución Ministerial Nº 1191 correspondiente a la Parcelación Semirústica La Pradera que obra en los archivos de la Subgerencia, se indica una sección vial típica con ancho de 10.00 ml, detallada en la imagen N° 03. Asimismo, se han propuesto dos secciones viales para cada vía, cuyos módulos están de acuerdo, a lo establecido en el Art. 10°, de la norma GH 0.10, del Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE. (Ver Imagen N° 04).

Aportes Reglamentarios: 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.

Cuadro General de Áreas.- es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ID	DESCRIPCIÓN	AREA (M2)
1	ÁREA BRUTA	2,528.84 M2
2	ÁREA CEDIDA A VÍAS	3.89 M2
3	**ÁREA ÚTIL**	**2,524.95 M2**

Concluye, en lo siguiente:

El predio se encuentra inscrito en la Ficha N° 79830, y su continuación en la Partida N° 42312975, del Registro de Propiedad Inmueble, con 2,528.84 m² de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semirústica La Pradera, 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 indicada.

1. La Titularidad registral del predio materia de análisis, corresponde a la sociedad conyugal conformada por el Sr. Efraín Roberto Teodoro Wong Lu Vega y Sra. Milagros María Ana Seoane Linares de Wong, inscrita en el Asiento C00004, de la Partida N° 42312975, del Registro de Propiedad Inmueble.

2. El predio materia de evaluación, de acuerdo a la inspección ocular realizada con fecha 10.08.2020, se ubica en una zona urbana consolidada, con edificaciones destinadas a Viviendas, y todas ellas cuenta con los Servicios Básicos de Agua potable, Desagüe o Alcantarillado, Energía eléctrica y Alumbrado público.
3. El predio cuenta con las vías ejecutadas y consolidadas de acuerdo a la sección vial aprobada en la Parcelación Semirústica La Pradera, aprobada por Resolución Ministerial Nº 1191, que consta de una pista debidamente pavimentada y asfaltada, con dos jardines laterales; sin embargo, cerca al cruce de la Calle Las Torcazas con Alameda Manuel Prado Ugarteche, se ha verificado una afectación vial de 3.89 m² de área, en la Calle Las Torcazas. Asimismo, **se ha verificado que, la sección de vía existente, no cuenta con los módulos de vereda, los cuales deberán ser ejecutados a cargo de la administrada, de acuerdo a la Sección Vial Propuesta en el Plano de Trazado y Lotización (fs. 89), en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación.**
4. Del acervo documentario del archivo de esta Subgerencia, el predio en consulta, forma parte de la de la Parcelación Semirústica La Pradera, aprobada por Resolución Ministerial Nº 1191 (21.12.1957), 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.

Asimismo, se remiten los siguientes Planos para su aprobación:

- Plano de Ubicación y Localización – U-01: N° 013-2020-MDLM-GDU.
- Plano Perimétrico y Topográfico – PT-01: N° 014-2020-MDLM-GDU.
- Plano de Trazado y Lotización – PTL-01: N° 015-2020-MDLM-GDU.
- Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – LA-01: N° 016-2020-MDLM-GDU.
- Memoria Descriptiva;

Que, el **Informe Legal N° 53-2020-MDLM-GDU/ZLV**, precisa que la Ordenanza N° 296-MDLM posibilita la solicitud de parte y comprende a los predios rústicos y semirústicos (artículo 2° del Anexo); consecuentemente deviene en atendible la presente solicitud efectuada por el administrado Erasmo Edgardo Wong Seoane, en calidad de apoderado de la titular registral sociedad conyugal conformada por Efraín Roberto Teodoro Wong Lu Vega y Milagros María Ana Seoane Linares de Wong, para el predio semirústico de su propiedad, inscrito en la Ficha N° 79830, y su continuación en la Partida N° 42312975, del Registro de Propiedad Inmueble, con 2,528.84 m² de área. La citada Ordenanza es concordante con el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

De acuerdo, a lo vertido en el Informe Técnico N° 065-2020/JPOL el predio forma parte de la Parcelación Semirústica La Pradera, distrito de La Molina, el administrado ha presentado la documentación prevista en la Ordenanza N° 296-MDLM y en el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y cumple con las condiciones establecidas en el artículo 40° del citado Decreto Supremo.

El señor Erasmo Edgardo Wong Seoane, con la Partida N° 14293132 del Registro de Mandatos y Poderes, obrante a fs. 2 y fs. 3, ha acreditado su condición de apoderado con facultad para solicitar a nombre de sus poderdantes la presente Habilitación Urbana de Oficio, cumpliendo con lo previsto en los artículos 61° y 64° del TUO de la Ley N° 27444 aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, vigente en el presente procedimiento.

Concluyendo que de conformidad con el Informe Técnico N° 065-2020/JPOL y habiendo acreditado el administrado, la titularidad registral de sus poderdantes, del predio ubicado en las vías denominadas Alameda Manuel Prado Ugarteche (antes Calle Los Gorriones) y Calle Las Torcazas, Lote 30 de la Parcelación Semirústica La Pradera, distrito de La Molina, corresponde emitir el acto administrativo Declarando la Habilitación Urbana de Oficio del citado predio;

De conformidad, con la facultad conferida en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF aprobado con Ordenanza N° 388/MDLM, su modificatoria parcial aprobada por la Ordenanza

N° 397/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 ubicado en las vías denominadas Alameda Manuel Prado Ugarteche (antes Calle Los Gorriones) y Calle Las Torcazas, Lote 30 de la Parcelación Semirústica La Pradera, distrito de La Molina; inscrito en la Ficha N° 79830, y su continuación en la Partida N° 42312975 del Registro de Propiedad Inmueble, cuyo titular registral es la sociedad conyugal conformada por Efraín Roberto Teodoro Wong Lu Vega y Milagros María Ana Seoane Linares de Wong.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización U-01 N° 013-2020-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico PT-01 N° 014-2020-MDLM-GDU, Plano de Trazado y Lotización PTL-01 N° 015- 020-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes LA-01 N° 016-2020-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	2,528.84 M2
2	ÁREA CEDIDA A VÍAS	3.89 M2
3	**ÁREA ÚTIL**	**2,524.95 M2**

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral en la Partida N° 42312975 del Registro de Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RUSTICO A URBANO,** del predio ubicado en las vías denominadas Alameda Manuel Prado Ugarteche (antes Calle Los Gorriones) y Calle Las Torcazas, Lote 30 de la Parcelación Semirústica La Pradera, distrito de La Molina; a cargo de la sociedad conyugal conformada por Efraín Roberto Teodoro Wong Lu Vega y Sra. Milagros María Ana Seoane Linares de Wong.

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.- DETERMINAR la obligación de la sociedad conyugal conformada por Efraín Roberto Teodoro Wong Lu Vega y Milagros María Ana Seoane Linares de Wong, en calidad de titular registral del predio señalado en el Artículo Primero de la presente Resolución, de ejecutar los módulos de vereda de la vía existente, de acuerdo a la Sección Vial Propuesta en el Plano de Trazado y Lotización, en el proceso edificatorio, cuando solicite y obtenga la Licencia de Edificación.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- NOTIFICAR la presente Resolución Gerencial al administrado Erasmo Edgardo Wong Seoane, en calidad de apoderado de la titular registral sociedad conyugal conformada por Efraín Roberto Teodoro Wong Lu Vega y Milagros María Ana Seoane Linares de Wong, en el domicilio consignado en su solicitud, sito en: Pasaje Godomar N° 110, La Estancia, distrito de La Molina.

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

RESDLP/zlv