Municipalidad de La Molina

SUBGERENCIA DE HABILITACIONES URBANAS,
PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

RESOLUCIÓN SUBGERENCIAL N° 0007 – 2020 – MDLM – GDU-SHUPUC

La Molina, 24 de enero del 2020

LA SUBGERENTE DE HABILITACIONES URBANAS, PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

VISTO: El Expediente N° 0347-1-2020, de fecha 09 de enero del 2020, seguido por Don **EMILIO JESUS ALVAREZ JACO** con domicilio en la unidad inmobiliaria 2, Vivienda 2 de la Parcelación Semi rústica Rinconada Alta II etapa con frente al Jr. Monte Verde, Distrito de La Molina, por el cual solicita la aprobación de proyecto de Habilitación Urbana Nueva de Tipo Progresivo – Modalidad "B" con aprobación de proyecto con evaluación por la Municipalidad del terreno con un área de 805.52 m^2 con zonificación Residencial de Densidad Muy Baja "RDMB", constituido por la unidad inmobiliaria 2, Vivienda 2 de la Parcelación Semi rústica Rinconada Alta II etapa con frente al Jr. Monte Verde N° 310 - 314, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 12598177 del Registro de Propiedad Inmueble; y;

CONSIDERANDO:

Que, el terreno en cuestión constituido por la unidad inmobiliaria 2, Vivienda 2 de la Parcelación Semi rústica Rinconada Alta II etapa con frente al Jr. Monte Verde N° 310 - 314, se plantea como lote único (propuesta de lote) y conforme al Certificado de Zonificación y Vías Nº 2200-2019-MML-GDU-SPHU de fecha 19/12/19 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 Rinconada Alta II etapa fue aprobado por Resolución de Alcaldía N° 339 de fecha 15 de junio de 1977 referido a la Recepción de Obras de la mencionada Parcelación Semi Rústica, en la cual se define la disposición de manzanas, lotes y vías, sin embargo el plano de Lotización aprobado, no cuenta con las secciones viales, aunque en el gráfico de lotización se disponen las vías locales secundarias; lo que sirve como Planeamiento Integral donde se encuentra inmerso el lote materia de evaluación y en consecuencia bajo la primera condicionante que señala el Artículo 19°, numeral 19.2.1 del Reglamento D. S. N° 029-2019-VIVIENDA, 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,

Que, el administrado señala en su Memoria Descriptiva que el área del polígono descrito con las medidas perimétricas registrales tiene un área de 791.67 m2, encontrándose dentro de las tolerancias catastrales cuyo rango entre 200 m2 y 1,000 m2 es del 2% (16.11 m2) de conformidad con la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC "Tolerancias Catastrales y Registrales". Asimismo, en dicha normativa se señala que, si el área se encuentra dentro de dicha tolerancia, no da mérito para extender el asiento de rectificación en la partida registral,

Que, conforme a la Partida Electrónica N° 12598177 se indica que el área matriz del terreno materia de evaluación es de 805.52 m^2. Conforme al Certificado de Zonificación y Vías expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima Nº 2200-2019-MML-GDU-SPHU de fecha 19/12/19 donde el terreno en cuestión está calificado como Residencial de Densidad Muy Baja "RDMB" en Área de Tratamiento Normativo III aprobado por Ord. 1661-MML; conforme al mencionado Certificado de Zonificación y Vías, 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 805.52 m2 y frente de 23.92 ml. (conformado por dos

tramos: 16.75 y 7.17 ml), en cuanto al frente del lote, este cumple con lo requerido. Pero respecto al área del lote, en la Memoria Descriptiva, en el rubro de Zonificación, se indica que en el mencionado Certificado señala que del literal A.9, Anexo N° 3 de la Ordenanza N° 1144-MML, considera: en la zona Residencial de Densidad Muy Baja – RDMB la localización de quintas siempre que cuenten con factibilidad de servicios y se considere sub lotes interiores con un área de 600.00 m2. El lote que se pretende habilitar es producto de una independización en 2 unidades inmobiliarias con un área de 805.52 m2, por lo que también cumple con el área mínima,

Que, en relación a los Planes de Desarrollo Urbano, la zonificación es Residencial de Densidad Muy Baja "RDMB" siendo que el lote único cumple con el frente mínimo reglamentario y respecto al área esta ha sido sustentado en el tercer considerando 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. Monte Verde, proponiendo un ancho de vía de 12.40 ml (en este tramo de la vía colinda por un lado con lotes de vivienda y por el otro lado, con aporte de Recreación Pública), con vereda de 1.20 ml, Berma de 1.80 ml y pista de 6.40 ml.; de acuerdo, a la base de datos obrante en esta sub gerencia, se tiene aprobación del Lote 13 de la Mz. "J" mediante Resolución de Subgerencia N° 702-2016-MDLM-GDUE-SGPOHU de fecha 08 de junio del 2016 y Plano de Trazado y Lotización N° 060-2016-MDLM-GDUE-SGOPHU, dicho sub lote se ubica frente a Calle Las Petunias en el tramo donde se ubica el mismo parque con el que da frente el lote materia de evaluación, en el mencionado Plano de Lotización se aprueba la sección vial de 12.20 ml conformada por una pista de 6.20 ml, vereda de 1.20 ml y berma de 1.80 ml; por lo que el presente proyecto respeta la modulación vial y respecto a la sección de la misma, esta se adecua a la consolidación física; 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, respecto a las Factibilidades de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Energía Eléctrica emitida por las entidades correspondientes: SEDAPAL y Luz del Sur; mediante Anexo N° 01 de fecha 22/01/2020, el administrado señala que respecto a la factibilidad de los servicios básicos, estos están destinados a los terrenos que aún no cuentan con dichos servicios; en el presente caso, el predio por habilitar se encuentra construido una vivienda unifamiliar, contando con agua potable, desagüe y energía eléctrica domiciliaria y pública, debidamente acreditados con los recibos de pago que se adjuntan, emitidos por las entidades prestadoras de servicios de SEDAPAL y Luz del Sur respectivamente, entendiéndose que ya son clientes de las mencionadas entidades, al contar formalmente con los servicios. Así también, conforme a la Inspección Ocular realizada con fecha 20/01/2020 se constató que el lote materia de evaluación cuenta con dichos servicios básicos,

Que, el pedido del administrado de aprobación de Habilitación Urbana Nueva Modalidad B, es de Tipo Progresivo. En la Memoria Descriptiva presentada, sustenta su pedido, señalando que conforme al artículo 17°, Capítulo I, Norma TH.010, Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones; las habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones progresivas son aquellas en las que se difieren la ejecución de las calzadas y/o aceras y que cumpliendo con la ejecución de las demás obras mínimas, podrán solicitar la recepción de obras. Por tanto, al acogerse a una habilitación urbana progresiva, señala que cuando vaya a ejecutar la vereda, comunicará previamente a la Municipalidad Distrital, de acuerdo a la normativa vigente, adjuntando, formulario, cronograma y el Estudio de Suelos con fines de pavimentación,

Que, mediante Informe N° 015-2020/DEHE de fecha 23 de enero de 2020, emitido por el Área Técnica de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro informa que el administrado acredita la titularidad del terreno materia de evaluación, respecto al área que arroja las medidas perimétricas es menor al área registral pero se encuentra dentro de las tolerancias catastrales y registrales, no obstante corresponde al registrador solicitar o no, la rectificación del área matriz, se acepta el sustento del área del lote

matriz respecto a su zonificación RDMB; la presentación de los recibos de agua y luz en lugar de las factibilidades de servicio de los mismos; así también al solicitarse como Habilitación Urbana Nueva de Tipo Progresivo, previo a la ejecución de los módulos viales pendientes deberá presentar el Estudio de Suelos con fines de Pavimentación. Por lo que, el presente proyecto de Habilitación Urbana Nueva de Tipo Progresivo 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, su modificatoria Ordenanza N° 388-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° 029-2019-VIVIENDA, Ordenanza Nº 836-MML y por el Reglamento Nacional de Edificaciones,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR el proyecto de Habilitación Urbana Nueva – Modalidad "B" de tipo Progresivo con aprobación de proyecto con evaluación por la Municipalidad del terreno con un área de 805.52 m² con zonificación Residencial de Densidad Muy Baja "RDMB", constituido por la unidad inmobiliaria 2, Vivienda 2 de la Parcelación Semi rústica Rinconada Alta II etapa con frente al Jr. Monte Verde N° 310 - 314, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, de conformidad con los Planos signados con N° 005-2020-MDLM-GDU-SHUPUC (Ubicación y Localización), N° 006-2020-MDLM-GDU-SHUPUC (Perimétrico y Topográfico), N° 007-2020-MDLM-GDU-SHUPUC (Trazado y Lotización), N° 008-2020-MDLM-GDU-SHUPUC (Pavimentos),así como la Memoria Descriptiva correspondiente.

ARTICULO SEGUNDO.- AUTORIZAR a Don EMILIO JESUS ALVAREZ JACO, para ejecutar las obras faltantes de habilitación urbana en el terreno de 805.52 m² en el plazo de 36 meses, siendo la vigencia de la licencia hasta el 24 de enero del 2023.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que para la ejecución de obras faltantes 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, así como la presentación del Estudio de Suelos con fines de Pavimentación; la ejecución de dichas obras no podrán iniciarse sin la presentación del mencionado estudio y de 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:	**805.52 m2**
ÁREA ÚTIL:	805.52 m2
ÁREA DE VÍAS:	0.00 m2

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS

El área afecta a aportes es igual al Área Bruta de 805.52 m2, en el Certificado de Zonificación y Vías Nº 2200-2019-MML-GDU-SPHU de fecha 19/12/19, en el literal f) para la Zonificación RDMB No se indican los aportes aplicables. Si bien es cierto, que la Ordenanza N° 836-MML, Artículo 8°, Cuadro N° 01, no se precisa el porcentaje de aportes reglamentarios para la zonificación RDMB, 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 Nº 836-MML		PROYECTO (m2)	DÉFICIT (m2)
	%	(m2)		
Recreación Pública	5	40.28	--------	40.28
Parques Zonales	4	32.22	--------	32.22
Renovación Urbana	1	8.06	--------	8.06
Servicios Públicos Complementarios – Ministerio de Educación	2	16.11	--------	16.11
Servicios Públicos Complementarios – Otros Fines	1	8.06	--------	8.06

* 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 40.28 m2, Parques Zonales de 32.22 m2, Renovación Urbana de 8.06 m2, Servicios Públicos Complementarios – Ministerio de Educación de 16.11 m2 y Servicios Públicos Complementarios – Otros Fines de 8.06 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.- CONSIDERAR, de Tipo Progresivo la presente Habilitación Urbana dejando diferido la ejecución de las obras complementarias de pavimentación de veredas para ser ejecutados por Don EMILIO JESUS ALVAREZ JACO en un plazo de 10 años a partir de la notificación de la presente resolución.

ARTÍCULO SEXTO.- NOTIFICAR la presente Resolución Subgerencial al administrado Don EMILIO JESUS ALVAREZ JACO con domicilio en la unidad inmobiliaria 2, Vivienda 2 de la Parcelación Semi Rústica Rinconada Alta II etapa con frente al Jr. Monte Verde N° 310 – 314, Distrito de La Molina, 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 SETIMO.- 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 LUYO
SUBGERENTE DE HABILITACIONES URBANAS, PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

DNI: 10470056
EMILIO JESÚS ALVAREZ JACO
29 ENERO 2020

SMYL/dehe