

Municipalidad de La Molina

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

# RESOLUCIÓN DE GERENCIA Nº 30 -2021-MDLM-GDU

La Molina, 0 5 MAR. 2021

# EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Oficio Nº 09897-2020, relativo a la Habilitación Urbana de Oficio para el predio ubicado a la altura de la Cdra. 46, de la Av. La Molina, colindante al Mini Complejo Deportivo Municipal y la Asociación de Vivienda Los Arbolitos, distrito de La Molina, de propiedad del Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo – La Molina; y;

## CONSIDERANDO:

Que, mediante **Oficio Nº 09897-2020** el Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo – La Molina, a través de su apoderada señora Nelly Tasayco Leguía y Presidente señor Rolando Antay Montenegro, solicita que la Municipalidad de La Molina se avoque al inicio de la Habilitación Urbana de Oficio, para el predio rustico, inscrito en la Partida Nº 12020229 del Registro de Predios, ubicado a la altura de la Cdra. 46, de la Av. La Molina, colindante al Mini Complejo Deportivo Municipal y a la Asociación de Vivienda Los Arbolitos, distrito de La Molina;

Que, mediante Carta N° 656-2020-MDLM-GDU/SHUPUC (fs. 5) de fecha 17.11.2020, se le comunica a la apoderada del Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo - La Molina, sobre el inicio del procedimiento administrativo de Habilitación Urbana de Oficio y la elaboración del expediente técnico, para el terreno de su propiedad. Posteriormente, se generan requerimientos documentales (registrales y técnicos), coordinaciones con los dirigentes, población, para inspecciones oculares con la finalidad de verificar la información técnica; todo ello a través de las Cartas N°713-2020-MDLM-GDU/SHUPUC (fs. 7), N°056-2020-MDLM-GDU/SHUPUC (fs. 8), N°089-2020-MDLM-GDU/SHUPUC (fs. 9), N°166-2020-MDLM-GDU/SHUPUC (10) y N°208-2020-MDLM-GDU/SHUPUC (fs. 11);

Que, mediante **Oficio N°02169-2021** (fs. 15 a fs. 19) de fecha 26.02.2021, la administrada adjunta el Padrón de los ocupantes de los Lotes y solicitan el cambio de denominación de su propiedad, a "Urbanización Los Jazmines";

Que, posteriormente, la administrada con el **Oficio N°02170-2021** (fs. 21 a fs. 23) de fecha 26.02.2021, según los documentos que se han venido trabajando, indican sus requerimientos a considerar en la Habilitación Urbana de Oficio, respecto de los siguientes puntos:

- En la Mz. P4, Lt. 2, piden que el Lote, alcance el área de 90 m2.
- Entre la Mz. P3 y Mz. E, ubicar un lote a nombre de la Asociación, con un área de 90m2.
- Colocar muro de contención en los extremos de los Lotes de la Mz. P3, Lt. 1, y Mz. P5, Lt 6; también de la Mz. P5, Lt 6 y Mz. P1, Lt.6.
- En el Jirón 4 de Octubre, entre las Manzanas Q y Q1, ubicar un Lote a nombre de la Asociación, para uso de local de usos múltiples.
- Entre la Mz. P1, Lt.5 y Mz. P, Lt. 6, se corrija la dirección de la escalera que pasa entre los Lotes, para dar el mismo espacio de retiro, con respecto a la escalera.
- Requieren la conexión del Jirón 4 de Octubre, hasta la parte alta del sector; del mismo modo, requieren la continuidad de la Calle E y la Calle F, las cuales se inician en la Asociación Pro Vivienda Las Flores de la Molina, para que se conecte con la nueva vía propuesta;

Que, mediante los Informes N°112-2021-MDLM-GDU-SHUPUC (fs. 12 y fs. 13) y N°116-2021-MDLM-GDU-SHUPUC (fs. 24 a fs. 26), la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro solicita a la Gerencia de Movilidad Sostenible la coordinación con



GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

sus técnicos para realizar la visita a campo y levantar la información necesaria con la finalidad de proponer una conexión viable y segura; así como el informe de seguridad vial y de conexión vial, según lo requerido por la administrada con el Oficio N° 02170-2021, adjuntado la "Propuesta de cambio 2", respectivamente; siendo atendido con el Memorandum N°114-2021-MDLM-GMS (fs. 27), que adjunta el Informe Técnico N° 020-2021-MDLM-GMS-AT (fs. 28 hasta fs. 31), concluyendo en lo siguiente:

1. La creación del acceso desde la Calle 4 de octubre hasta la Calle E, cuya pendiente es de 52%, es más insegura comparándola con la prolongación de la Calle E.

2. Se debe tomar en consideración el manual de carreteras (DG-2018), para la construcción de los radios de giro e implementación de las guardavías para curvas pronunciadas.

3. Considerar 7.00 m. como ancho mínimo de vía, para la propuesta de prolongación de la Calle E;

Que, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro emite el **Informe N° 127-2021-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs.32 a fs. 36), precisando el predio denominado "Predio Rustico colindante al Mini Complejo Deportivo Municipal y a la Asociación de Vivienda Los Arbolitos", ubicado en Carretera a Cieneguilla Km. 10 junto a Musa, Fundo Rinconada de Ate y Planicie de Pampa Grande, Distrito de La Molina y Provincia de Lima, con un área de 43,873.48 m², se encuentra inscrito en la Partida N°12020229 del Registro de Predios en la cual no se publicita ningún procedimiento de Habilitación Urbana, por lo tanto, el predio registralmente se encuentra con la calificación de predio rústico, cuyo titular registral es el ASENTAMIENTO HUMANO ESPALDA MINI COMPLEJO – LA MOLINA.

Respecto a la Zonificación del predio.- Zonificación Residencial de Densidad Media – RDM para el área de vivienda y PTP para el área de Protección y Tratamiento Paisajista, según consta la Ordenanza N°1144-MML y su modificatoria Ordenanza N°1661-MML, que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de La Molina, que es parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y III de Lima Metropolitana.

Respecto de la Consolidación.- De acuerdo a la inspección ocular realizada, en fecha 13.11.2020, se verificó que el Predio Rustico colindante al Mini Complejo Deportivo Municipal y a la Asociación de Vivienda Los Arbolitos, se ubica en una zona urbana consolidada con edificaciones de carácter permanente, destinado a vivienda. El área de consolidación es del 96.05% con respecto a los lotes que conforman el predio matriz, los cuales, cuentan con edificaciones fijas y permanentes.

Respecto a los servicios domiciliarios.- El predio denominado "Predio Rustico colindante al Mini Complejo Deportivo Municipal y a la Asociación de Vivienda Los Arbolitos", cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe, energía eléctrica y alumbrado público.

Respecto del sistema vial.- La zona de estudio se intercomunica con el núcleo urbano, a través de la vía pública denominada Jr. 4 de Octubre, la cual, no ha sido ejecutada. Se determina las secciones viales del Jr. 4 de Octubre (Secciones A-A, B-B y B'-B'), Calle E (Secciones C-C, C'-C'), Pasaje 3 (Sección D-D), Pasaje 2 (Sección E'-E'), Pasaje 8 (Sección J-J, Cul de Sac (Sección K-K); también se verifica las secciones viales existentes: Pasajes 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

Respecto de las Conexiones Viales.- De la consulta dirigida a la Gerencia de Movilidad Sostenible, sobre las proyecciones viales propuestas en la Habilitación Urbana de Oficio, se emitió el Memorando N°114-2021-MDLM-GMS, donde se adjunta el Informe N°020-2021-MDLM-GMS-AT, donde se consignan las siguientes opiniones técnicas:

La propuesta señalada en el Informe N° 112-2021-MDLM-GDU-SHUPUC, prolongación de la Ca. E, cuya pendiente es de 20%, **la pendiente es 2 veces mayor** a lo considerado en el Reglamento Nacional de Edificaciones capitulo II "Diseño de vías", articulo 14 "Las pendientes de la calzada tendrán un máximo de 12%", y **3 veces mayor a lo indicado** en el numeral 3.4.2- Alineamiento Vertical - Manual de Seguridad Vial, aprobado con Resolución Directoral N° 05-2017-MTC/14,



WHAD DE LA

## "AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ: 200 AÑOS DE INDEPENDENCIA"



Municipalidad de La Molina

# GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

indica que las pendientes pronunciadas mayores o iguales a 6% presentan una mayor tasa de accidentes.

- La propuesta del Informe N° 116-2021-MDLM-GDU-SHUPUC, creación de acceso desde la Ca.
  4 de octubre hasta la Ca. E, cuya pendiente es de 52%, la pendiente es 4 veces mayor a lo considerado en el Reglamento Nacional de Edificaciones, y 6 veces mayor a lo indicado en el Manual de Seguridad Vial.
- La propuesta señalada en el Informe N° 116-2021-MDLM-GDU-SHUPUC, es la de mayor inseguridad comparando con la otra propuesta.
- Para el caso de los radios de giro se debe tomar en consideración el Manual de Carreteras (DG-2018), de tal forma se eviten los puntos ciegos y curvas pronunciadas.
- Siendo la vía propuesta para vehículos de emergencia y para recojo de basura, se sugiere que el ancho de vía sea de 7.00 metros, tomando en cuenta las maniobras del conductor, situación que no se especifica en los Informe N° 112 y 116-2021-MDLM-GDU-SHUPUC, debido a que no señalan las medidas de los componentes de la sección vial.
- Para los casos de curvas pronunciadas como es el caso del inicio de la propuesta de prolongación de la Ca. E, se debe considerar la instalación de guardavías a fin de evitar desbarranco.

Tomando en cuenta la opinión técnica de la Gerencia de Movilidad Sostenible, vemos que es inviable la conexión del Jirón 4 de Octubre, hasta encontrarse con la proyección de la Calle E, debido a que la pendiente tiene valores superiores a lo recomendado por el Manual de Seguridad Vial y al Reglamento Nacional de Edificaciones; del mismo modo, la conexión de la Calle E, con la prolongación de la Calle F, estaría incurriendo en valores superiores a lo normativo, por lo cual, también sería inviable esta conexión.

Para no poner en riesgo la seguridad vial se ha propuesto la continuidad de la Calle E hasta la parte más alta del sector, según lo indicado en Oficio N°02170-2021, tomando como partida una pendiente frormativa del 12%, con un ancho de vía de 7.00m y un radio de giro más amplio de 7.80m, para permitir la accesibilidad de los vehículos de emergencia.

Guadro General de Áreas.- el área bruta total se encuentra distribuida de la siguiente manera:

- 01	0 D6	\$811			
-	1		-		
Park I	1	R	100	18	
1	9	53	1	STANKS STANKS	1
7	8	3	1		-
70	DR I	77 000	Ø.		



CUADRO GENERAL DE	ÁREAS
ÁREA BRUTA DEL TERRENO	43,873.48 m <sup>2</sup>
PROTECCION Y TRATAMIENTO PAISAJISTA (PTP)	30,014.67 m²
ÁREA A HABILITAR DEL TERRENO	13,858.81 m²

ÁREA A HABILITAR DEL TERRENO	13,858.81	m²
ÁREA UTIL	7,278.90	m²
LOTES RESIDENCIALES (75 Lotes)	7,033.54	$m^2$
OTROS USOS - URB. LOS JAZMINES (1 Lote)	84.14	m²
ÁREA DE COMPENSACION	161.22	m²
ÁREA LIBRE	6,579.91	m
VIAS, PASAJES Y JARDINES	6,579.91	m²
ÁREA TOTAL	13,858.81	m





GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

Concluyendo, en lo siguiente:

- 1. El Predio Rustico, colindante al Mini Complejo Deportivo Municipal y a la Asociación de Vivienda Los Arbolitos, ubicado en la Carretera a Cieneguilla Km. 10 junto a Musa, Fundo Rinconada de Ate y Planicie de Pampa Grande, del distrito de La Molina, materia de solicitud de H.U.O., se ubica en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público; por lo que, cumple con lo indicado en el Artículo 44, del Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA.
- 2. El Predio propuesto para Habilitación Urbana de Oficio, se encuentra registrado en la Partida Registral Nº 12020229, como Terreno Rústico, de propiedad del Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo La Molina; en la Partida Registral, no se publicita ningún procedimiento de Habilitación Urbana; por lo tanto, el predio registralmente tiene la condición de predio rústico.
- 3. De acuerdo a la inspección ocular y a la imagen del vuelo drone, realizado sobre la zona a habilitar; así como, a los documentos que obran en la Sugerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, se verifica que, la propiedad materia de trámite, se encuentra en una zona urbana consolidada, con edificaciones destinadas a vivienda; cuenta con servicios públicos de agua potable, desagüe, energía eléctrica y alumbrado público; tiene el manzaneo y lotización definido; por lo que, tomando en consideración lo antes citado, se opina que, reúne las condiciones para declarar la Habilitación Urbana de Oficio, habiendo cumplido con lo establecido en el Artículo 44, del Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA.
  - El predio, según los documentos que obran en esta Sugerencia, no tiene a la fecha, en trámite, un procedimiento administrativo de habilitación urbana, de regularización de habilitación urbana ejecutada o de recepción de obras, ni está inmerso en los supuestos indicados en el Artículo 45 del Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA.
- el pedido de los dirigentes del citado Asentamiento Humano, de considerar el cambio de denominación, a "Urbanización Los Jazmines"; por lo que se recomienda, sea consignada en la Resolución que apruebe la Habilitación Urbana de Oficio.
- 6. Por lo indicado, se propone la Habilitación Urbana de Oficio, de la propiedad del citado Asentamiento Humano, en concordancia con el Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA; para tal fin, se adjunta al presente Informe, la documentación que conforma el Expediente Técnico, de acuerdo al Artículo 46, del Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA.

Recomienda, se emita la Resolución de Gerencia, que Declare la Habilitación Urbana de Oficio, para lo cual, se proponen los Planos, elaborados en base a los antecedentes que obran en el Catastro,



# "AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ: 200 AÑOS DE INDEPENDENCIA"



Municipalidad de La Molina

#### GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

con la información remitida por la Asociación y con lo recogido en campo, resultando los siguientes documentos técnicos que se remiten para su aprobación:

- a) Plano de Ubicación y Localización U-01 N°009-2021-MDLM-GDU.
- b) Plano Perimétrico y Topográfico PPT-01 N°010-2021-MDLM-GDU.
- c) Plano de Lotización PL-01 N°011-2021-MDLM-GDU.
- d) Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes PLOA-01 N°012-2021-MDLM-GDU.
- e) Memoria Descriptiva;

Que, el Informe Legal Nº 14-2021-MDLM-GDU/ZLV, precisa que en el numeral 41.1 del artículo 41 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, establece que las municipalidades distritales dentro de su respectiva jurisdicción, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuenten con edificaciones permanentes destinadas a vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándole la calificación de urbano y dispone su inscripción registral del uso de suelo rústico a urbano; consecuentemente de conformidad con lo vertido en el Informe Nº 127-2021-MDLM-GDUSHUPUC, el predio denominado "Predio Rustico colindante al Mini Complejo Deportivo Municipal y a la Asociación de Vivienda Los Arbolitos", ubicado en Carretera a Cieneguilla Km. 10 junto a Musa, Fundo Rinconada de Ate y Planicie de Pampa Grande, Distrito de La Molina y Provincia de Lima, con un área de 43,873.48 m², se encuentra inscrito en la Partida N°12020229 del Registro de Predios como rústico, cuyo titular registral es el Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo -La Molina, reúne las condiciones establecidas para su declaración de Habilitación Urbana de Oficio, mediante acto administrativo a emitir por la Gerencia de Desarrollo Urbano, conforme lo previsto en la Ordenanza N° 296-MDLM. Se adjunta copia de la citada partida registral y de la Partida N° 11652095 del Registro de Personas Jurídicas (obra inscrita la administrada).

También, precisa que se ha cumplido con lo previsto en el numeral 41.6 del artículo 41 y los literales

a) y b) del numeral 47.2 del artículo 47 del citado Reglamento, en cuanto a lo siguiente:

 Disponer el inicio del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, por cuanto el Diagnóstico determina que el predio en mención, puede ser objeto de habilitación urbana de oficio.

 Notifica al Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo – La Molina, en calidad de titular registral, con la Carta N° 656-2020-MDLM-GDU/SHUPUC, comunicándole el inicio del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y la elaboración del expediente técnico.

Se ha constatado que el predio no se encuentra en ninguna de las prohibiciones previstas en el artículo 45 del acotado Reglamento y que el expediente técnico cuenta con los documentos señalados en el artículo 46 del Reglamento. En cuanto al pedido de la administrada del cambio de denominación "Urbanización Los Jazmines", deviene en atendible, correspondiendo asignarle dicha denominación.

Concluye, que de conformidad con el Informe N° 127-2021-MDLM-GDUSHUPUC y el cumplimiento de lo previsto en los artículos 41 al 47 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, 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 Carretera a Cieneguilla Km. 10 junto a Musa, Fundo Rinconada de Ate y Planicie de Pampa Grande, distrito de La Molina; inscrito en la Partida N°12020229 del Registro de Predios, cuyo titular registral es el Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo – La Molina.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR** los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización – U-01 N° 009-2021-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01 N° 010-2021-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01 N° 011-2021-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01 N° 012-2021-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
ÁREA BRUTA DEL TERRENO	43,873.48 m <sup>2</sup>
PROTECCION Y TRATAMIENTO PAISAJISTA (PTP)	30,014.67 m²
ÁREA A HABILITAR DEL TERRENO	13,858.81 m²

ÁREA A HABILITAR DEL TERRENO	13,858.81	m²
ÁREA UTIL	7,278.90	m²
LOTES RESIDENCIALES (75 Lotes)	7,033 54	$m^2$
OTROS USOS - URB. LOS JAZMINES (1 Lote)	84.14	$m^2$
ÁREA DE COMPENSACION	161.22	m²
ÁREA LIBRE	6,579.91	m²
VIAS, PASAJES Y JARDINES	6,579.91	m²
ÁREA TOTAL	13,858.81	m²

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral en la Partida Nº 12020229 del Registro de Predios de la IX Zona Registral – Sede Lima, el CAMBIO DE RUSTICO A URBANO, asignándole la denominación de "URBANIZACIÓN LOS JAZMINES" al predio ubicado en Carretera a Cieneguilla Km. 10 junto a Musa, Fundo Rinconada de Ate y Planicie de Pampa Grande, distrito de La Molina; a cargo del Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo – La Molina.

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.



SEGURA DE LA PEÑA



Municipalidad de La Molina

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO SEXTO.- NOTIFICAR la presente Resolución Gerencial a la administrada Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo – La Molina, en el domicilio consignado en su solicitud, sito en: Lote 08, Mz. Q, Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo – La Molina, distrito de La Molina.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- 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.

REDLP/zlv