CARGO

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

Municipalidad de La Molina

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 77 -2021-MDLM-GDU

La Molina, 07 JUN. 2021

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El **Oficio N° 04721-2021** del Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo – La Molina, adjuntando copia de la Esquela de Observación recaída en la rogatoria del Título N° 2021-00727925, consistente en la Resolución de Gerencia N° 30-2021-MDLM-GDU, recaía en el Oficio N° 09897-2020; y;

CONSIDERANDO:

Que, se emite la **Resolución de Gerencia N° 30-2021-MDLM-GDU** de fecha 05.03.2021 (fs. 60 a fs. 63) declarando 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; también, aprueba 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, Memoria Descriptiva y el correspondiente Cuadro General de Áreas;

Que, mediante **Oficio N° 04721-2021** el Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo – La Molina, a través de su apoderada señora Nelly Tasayco Leguía, adjunta copia de la Esquela de Observación recaída en la rogatoria del Título N° 2021-00727925 consistente en la Resolución de Gerencia N° 30-2021-MDLM-GDU (fs. 68 a fs. 70);

Que, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro emite el **Informe N° 270-2021-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs. 74 y fs.75), indicando las observaciones materia de la Esquela de Observación recaída en la rogatoria del Título N° 2021-00727925, consistentes en:

1. Es materia de rogatoria se inscriba la Habilitación Urbana de Oficio recaída sobre el predio registrado en la partida electrónica N°12020229, para lo cual se adjunta la Resolución N°30-2021-MDLM-GDU de fecha 05.03.2021 emitida por la Municipalidad de La Molina y sus respectivos planos.
2. Revisada la referida resolución municipal se aprecia de su contenido, que no contiene la disposición expresa de la inscripción registral del cambio de rustico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio, que constan detallados en los planos que forman parte del expediente técnico, conforme lo establece el artículo 48° del D.S. N°029-2019-VIVIENDA. Sírvase emitir pronunciamiento en este sentido (independización de los lotes descritos en la memoria descriptiva que forma parte de la citada resolución municipal).
3. Dejamos constancia que, para efectos de proceder con la Independización de los lotes conformantes de la Habilitación Urbana de Oficio, resulta indispensable contar con el consentimiento expreso del titular registral del predio, para lo cual se servirá presentar documento con firma certificada por notario, en este caso de su representante debidamente facultado para tal efecto, caso contrario solo se procedería a la inscripción de la resolución de Habilitación Urbana.
4. Tratándose el presente caso de la solicitud de inscripción de una Habilitación Urbana de Oficio, se servirá indicar la valorización de las obras a fin de proceder con la liquidación de los derechos registrales a abonarse por la presente inscripción conforme lo dispone el artículo 13° inciso c) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Sírvase en este sentido, adjuntar documento privado conteniendo el valor de las obras, con la certificación notarial de firmas del

representante legal de la propietaria del inmueble y del profesional competente. Se requiere lo solicitado en virtud de lo dispuesto en el artículo 48° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

5. Al contrastar el Plano de Lotización con la memoria descriptiva, hemos podido determinar que existen las siguientes discrepancias:
   Manzana P2:
   Lote N°11.- su colindancia por el lado izquierdo es con el Pasaje 9 según el plano, mientras en la memoria consta que colinda con el Pasaje B.
   Lote N°12.- por el lado derecho colinda con la Calle E según el plano y no con el Pasaje B como se ha indicado en la memoria descriptiva.
   Manzana P3:
   Lote N°3.- por el lado izquierdo colinda con el Lote 4 y no como se indica en la memoria, con protección y tratamiento paisajista.
   Manzana P4:
   Lote N°1.- según plano colinda por la izquierda con Pasadizo 1 – Asociación de Vivienda Los Arbolitos y no con Pasaje C - Asociación de Vivienda Los Arbolitos.
   Lote N°2.- por el frente colinda con Lote 1 – pasadizo 1 y no con el Lote 1 – pasaje C como se ha indicado. Por el lado izquierdo colinda según el plano con el Área de Compensación 2 y no con 8.72m y por el fondo colinda con Pasaje 8 y no con el Pasaje A como se ha indicado en la memoria descriptiva.
   Lote N°3.- según el plano colinda por el lado derecho con el Pasaje 8 y no con pasaje A.
   Manzana P5:
   Lote N°4.- por el lado del fondo colinda con el Lote N°3 y no como se indica en la memoria, con el Lote N°2.
   Manzana E:
   Lote N°15.- por la derecha colinda con el Lote N°5 – Protección y tratamiento paisajista y no con Área No Habitable 1 - Protección y tratamiento paisajista, como se ha precisado en la memoria descriptiva.
6. Asimismo, se aprecia que en la memoria descriptiva no consta la descripción de las Áreas de Compensación N°1, 2, 3 y 4 que han sido graficados en los planos. Así como tampoco se ha detallado en estos, el área que le corresponde al área destinada a Protección y Tratamiento Paisajista, así como tampoco consta descrita en la memoria descriptiva.

En cuanto al levantamiento de las mencionadas observaciones, precisa lo siguiente:

1. **Observación N°1**, a ser levantado por la Municipalidad de La Molina.
   Se emitirá la Resolución respectiva adjuntando la nueva documentación técnica, al amparo del artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
2. **Observación N°2**, a ser levantado por la Municipalidad de La Molina.
   Se consignará en la Resolución respectiva, la inscripción registral del cambio de rustico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio.
3. **Observación N°3**, a ser levantado por el Titular registral del Predio.
   Se consignará la documentación del titular registral del predio.
4. **Observación N°4**, a ser levantado por el Titular registral del Predio.
   Se consignará la valorización de las obras de la Habilitación Urbana de Oficio.
5. **Observación N°5**, a ser levantado por la Municipalidad de La Molina.
   Se rectificará en la Memoria Descriptiva, el cuadro de Manzanas y Lotes, con la siguiente información:
   <u>Manzana P2:</u>
   Lote N°11.- se rectificó su colindancia por el lado izquierdo con el Pasaje 9.
   Lote N°12.- se rectificó su colindancia por el lado derecho con la Calle E.
   <u>Manzana P3:</u>

Lote N°3.- se rectificó su colindancia por el lado izquierdo con el Lote 4.

Manzana P4:

Lote N°1.- se rectificó su colindancia por el lado izquierdo con Pasadizo 1 – Asociación de Vivienda Los Arbolitos.

Lote N°2.- se rectificó su colindancia por el frente con Lote 1 – Pasadizo 1; se rectificó su colindancia por el lado izquierdo con el Área de Compensación 2 y se rectificó su colindancia por el fondo con Pasaje 8.

Lote N°3.- se rectificó su colindancia por el lado derecho con el Pasaje 8.

Manzana P5:

Lote N°4.- se rectificó su colindancia por el fondo con el Lote N°3.

Manzana E:

Lote N°15.- se rectificó su colindancia por el lado derecho con el Lote N°5 – Protección y Tratamiento Paisajista.

6. **Observaciones N°6**, a ser levantado por la Municipalidad de La Molina
   Se consigna en el cuadro de Manzanas y Lotes, de la Memoria Descriptiva, la descripción de las Áreas de Compensación N°1, 2, 3 y 4, así como también, el área destinada a Protección y Tratamiento Paisajista.

MZA	Nº LOTE	AREA LOTE (m2)	FRENTE DIST.(ml)	FRENTE COLINDA	DERECHA DIST.(ml)	DERECHA COLINDA	IZQUIERDA DIST.(ml)	IZQUIERDA COLINDA	FONDO DIST.(ml)	FONDO COLINDA
Área de Compensación 1		23.32	3.15	Jr. 4 de Octubre	13.70	Pasaje 4	2.10	Asociación de Vivienda Los Arbolitos	12.25	Asociación de Vivienda Los Arbolitos
Área de Compensación 2		65.10	4.12	Pasadizo 1	16.33	Pasadizo 1 - Lote 2 - Pasaje 8	17.01	Asociación de Vivienda Los Arbolitos	3.75	Pasaje 6
Área de Compensación 3		56.05	1.44	Pasaje 6	18.82	Lote 14 Mz. E	18.92	Asociación de Vivienda Los Arbolitos	4.52	Pasaje 7
Área de Compensación 4		16.75	1.66	Pasaje 7	6.20	Lote 14 Mz. F	6.48	Asociación de Vivienda Los Arbolitos	3.79	Protección y Tratamiento Paisajista
Protección y Tratamiento Paisajista		30,014.67	2.88-3.55-38.60-2.45-38.67-8.02-15.40-2.35-14.05-11.46-8.27-5.73-11.51-18.11-7.50-6.20-3.79	Calle E - Pasaje 9 - Mz. P3 - Mz. E - Pasaje 7 - Mz. F - Área de Compensación 4	32.08-264.62-58.62	Asociación Pro Vivienda Las Flores de La Molina	248.16	Propiedad de Terceros	93.73	Propiedad de Terceros

Concluye, en merito al levantamiento de las observaciones indicadas en la Esquela de Observación al Título N°2021-00727925, se está emitiendo nuevos documentos técnicos para su aprobación en sustitución del Plano de Lotización – PL-01 N° 011-2021-MDLM-GDU y Memoria Descriptiva aprobados con la Resolución de Gerencia N° 30-2021-MDLM-GDU, consistentes en:

a) Plano de Lotización – PL-01 N°029-2021-MDLM-GDU.
b) Memoria Descriptiva;

Que, el **Informe Legal N° 26-2021-MDLM-GDU/ZLV** señala que corresponde brindar atención al levantamiento de observaciones materia de la Esquela de Observación recaída en la rogatoria del Título N° 2021-00727925, consistente en la Resolución de Gerencia N° 30-2021-MDLM-GDU, por cuanto la citada resolución de gerencia deviene en inscribible en la Partida N°12020229 del Registro de Predios, cuyo titular registral es el Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo – La Molina, de conformidad con lo previsto en el numeral 49.1, artículo 49 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; concordante con el artículo 10 (inscripción a mérito de acto administrativo) y artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN. También, señala que de conformidad con lo vertido en el Informe N° 270-2021-MDLM-GDU-SHUPUC corresponde emitir acto administrativo resolviendo lo siguiente:

1. Sustituir el Plano de Lotización – PL-01 N° 011-2021-MDLM-GDU y Memoria Descriptiva, aprobados en el Artículo Segundo de la Resolución de Gerencia N° 30-2021-MDLM-GDU, por el Plano de Lotización – PL-01 N° 029-2021-MDLM-GDU y Memoria Descriptiva, con los cuales se levanta las observaciones, aprobándolos.
2. Modificar el Artículo Cuarto de la Resolución de Gerencia N° 30-2021-MDLM-GDU, de conformidad con lo previsto en el literal d) del numeral 48.1, artículo 48 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación urbana y Licencias de Edificación.
3. Ratificar en sus demás extremos la Resolución de Gerencia N° 30-2021-MDLM-GDU.

Concluyendo, con la emisión de la resolución de gerencia conforme lo detallado, corresponderá a la titular registral Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo – La Molina, efectuar su ingreso a la IX Zona Registral – Sede Lima, para concluir con la inscripción registral de 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;

De conformidad, con la facultad conferida en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF, cuya modificatoria ha sido aprobada por la 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 Licencia de Edificación, Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN - Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ; así como el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS - TUO de la Ley N° 27444;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- SUSTITUIR el Plano de Lotización – PL-01 N° 011-2021-MDLM-GDU y la Memoria Descriptiva aprobados en el Artículo Segundo de la Resolución de Gerencia N° 30-2021-MDLM-GDU, de acuerdo a lo sustentado en el Tercer y Cuarto Considerando de la presente resolución y en consecuencia **APROBAR** el Plano de Lotización – PL-01 N°029-2021-MDLM-GDU y la Memoria Descriptiva; los cuales forman parte integrante de esta resolución de gerencia.

ARTÍCULO SEGUNDO.- MODIFICAR la redacción del Artículo Cuarto de la Resolución de Gerencia N° 30-2021-MDLM-GDU, con el texto siguiente:

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral en la Partida N° 12020229 del Registro de Predios de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RUSTICO A URBANO** de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio, que se detallan en los Planos

aprobados: 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° 029-2021-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01 N° 012-2021-MDLM-GDU y en la Memoria Descriptiva, **asignándole la denominación de "URBANIZACIÓN LOS JAZMINES"** al predio materia de Habilitación Urbana de Oficio, ubicado en Carretera a Cieneguilla Km. 10 junto a Musa, Fundo Rinconada de Ate y Planicie de Pampa Grande, distrito de La Molina.

ARTÍCULO TERCERO.- RATIFICAR en sus demás extremos la Resolución de Gerencia N° 30-2021-MDLM-GDU.

ARTÍCULO CUARTO.- 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 en original de la presente Resolución de Gerencia y copia certificada del plano y memoria descriptiva aprobados en el Artículo Primero de la presente resolución, para su conocimiento conforme a ley.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que Asentamiento Humano Espalda Mini Complejo – La Molina, cumpla con formular la rogatoria de inscripción de esta resolución en la Partida N°12020229 del Registro de la Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima.

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 Cuarto de esta Resolución de Gerencia.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

ARQ. RUBEN EDGAR SEGURA DE LA PEÑA
Gerente de Desarrollo Urbano

REDLP/zlv