



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

ACUERDO DE CONCEJO N° 108 - 2016

La Molina, 23 NOV 2016

EL CONCEJO DISTRICTAL DE LA MOLINA

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen Conjunto N° 09-2016, de la Comisión de Desarrollo Urbano y Económico y la Comisión de Asuntos Jurídicos, sobre Propuesta de Aceptación de Aportes Reglamentarios Conformantes de la Habilitación Urbana de Oficio de la Urbanización Los Girasoles de La Molina, para su inscripción correspondiente ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley de Reforma Constitucional, Ley N° 30305, establece que las Municipalidades son Órganos de Gobierno Local con Autonomía Política, Económica y Administrativa en los asuntos de su competencia, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972; dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de conformidad con el Artículo Único de la Ley N° 29898 – Ley que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y establece el procedimiento de habilitación urbana de oficio, se modificó el Artículo 3° de la Ley N° 29090 definiendo a la Habilitación Urbana como *“El proceso de convertir un terreno rustico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, (...). Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto, así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (...)”*, de lo cual queda claro que como parte del proceso de habilitación urbana se destina lotes como aportes reglamentarios para fines de recreación y otros fines;

Que, el Artículo 24° de la Ley N° 29090, modificado por la Ley N° 29898 y por la Ley N° 30494, regula las Habilitaciones urbanas de oficio, señalando en su primer párrafo como aquel proceso por el cual *“Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana”*; lo cual deberá concordarse con lo estipulado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley 29898, que a la letra señala *“Si durante el procedimiento de habilitación urbana de oficio se identifica la existencia de áreas que los propios titulares registrales han destinado para recreación, educación, salud y otros fines, al concluir dicho procedimiento se debe comunicar, de este hecho, a las entidades que correspondan a fin de que procedan a su saneamiento físico legal.”*;

Que, con Memorando N° 875-2016-MDLM-GDUE-SGPUC, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro da cuenta de la habilitación urbana seguida en la Urbanización Los Girasoles de La Molina, inscrita en el asiento B0002 de la Partida Electrónica N° 45096440 del Registro de Predios de Lima, como Habilitación Urbana de Oficio cuyo cuadro de áreas incluye área de parques por un total de 4,406.05 m² y de otros fines 1,307.65 m², verificándose en el plano de lotización que el área de parques se encuentra conformado por Parque N° 01 con un área de 2,057.50 m² y Parque N° 02 con un área de 2,348.55 m² (resultando 4,406.05 m² señalados en el cuadro de áreas) y el área de aporte a otros fines se encuentra conformado por el Lote 19 de la Manzana O, con un área de 1,307.65 m²; de lo cual se advierte que se ha destinado áreas para fines públicos;

Que, la Habilitación Urbana de Oficio de la Urbanización Los Girasoles de La Molina, fue aprobada mediante Resolución de Gerencia N° 094-2014-MDLM/GDUE de fecha 09 de julio del 2014 y sus modificatorias, la misma que además aprobó el Cuadro General de Distribución de Áreas, señalando el ÁREA DE APORTE A OTROS FINES por 1,307.65 m² y el ÁREA DE PARQUES de 4,406.05 m², conforme figura en la Partida Electrónica N° 45096440 del Registro de Predios de





Lima; siendo que la citada Resolución precisa que la habilitación urbana de oficio se tramitó conforme a la Ordenanza N° 296, se colige que los propietarios del predio materia de habilitación conocen de la misma y por tanto de los aportes reglamentarios que le corresponden a la Municipalidad de La Molina; asimismo, el Artículo 8° de dicha Ordenanza, dispone que la inscripción registral individual de la habilitación urbana de oficio aprobada, será gestionada por los propietarios;

Que, el Artículo 12° de la Ordenanza N° 296-MML - Ordenanza Reglamentaria de Bienes de Uso Público, precisa que, *"La titularidad de los aportes provenientes de las habilitaciones urbanas, de acuerdo a ley, corresponde: a) Los aportes reglamentarios para fines recreativos y otros fines, a la Municipalidad Distrital donde se localice la habilitación."*;

Que, el Artículo 2° de la Ordenanza N° 836-MML – Ordenanza que establece los Aportes Reglamentarios para las Habilitaciones Urbanas en la Provincia de Lima, señala: *"(...) Los aportes reglamentarios para recreación pública adquieren la condición de titularidad correspondiente, al momento de la recepción de obras de habilitación urbana, reconocida por la resolución administrativa pertinente y su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao."*;



Que, en el presente caso, se trata de los aportes reglamentarios para recreación pública y otros fines, cuya habilitación urbana ha culminado como se desprende de la inscripción registral obrante en la Partida Electrónica N° 45096440 del Registro de Predios de Lima, por lo que al haberse inscrito dicha habilitación en la partida matriz, la titularidad de los mismos se considera adquirida por la Municipalidad de La Molina, máxime si de conformidad con la Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN señala *"En los casos en los que se hubiera inscrito la parcelación, la resolución de subdivisión o la recepción de obras de una habilitación urbana sin que se hubieran efectuado las independizaciones correspondientes estas se realizarán en mérito al título archivado siempre que en los respectivos planos de encuentren consignados el área, linderos y medidas perimétricas de los lotes. Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica para la independización de las áreas que constituyen aportes reglamentarios, cuando no se hubieran independizado al inscribirse la habilitación urbana."*;



Que, se debe precisar que la inscripción de la independización y titularidad municipal, se sustenta en lo señalado por el Tribunal Registral en el segundo párrafo del punto 7 del Análisis de la Resolución N° 966-2012-SUNARP-TR-L cuando –refiriéndose a la inscripción de los parques, señala *"(...) ésta puede ser de utilidad para determinar los derechos que el propio Estado puede conferir a terceros sobre estos bienes, o para brindar una primera prueba acerca de la descripción física del bien, y en general para reforzar la publicidad legal de su condición de bien del dominio público estatal."*, por tal razón el artículo 28° de la norma GH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por D.S N° 011-2006-VIVIENDA señala, *"Las áreas para recreación pública constituirán un aporte obligatorio a la comunidad y en esa condición deberán quedar inscritos en los Registros Públicos"*, de lo cual se concluye que resulta necesaria la inscripción de los parques como aportes reglamentarios a favor de la Municipalidad de La Molina; siendo que la Sub Gerencia de Logística tiene entre sus atribuciones el saneamiento de los predios municipales, debiendo entender por saneamiento *"(...) todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en los Registros Públicos la situación real de los bienes muebles e inmuebles en relación a los derechos reales que sobre éstos ejerza el Estado y las entidades."*, según lo detalla el literal h) del Artículo 2.2 del D.S N° 007-2008-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151- Ley General del Sistema Nacional de bienes Estatales;

Que, la exigencia del Acuerdo de Concejo de aceptación de aportes reglamentarios se encuentra amparada en el Artículo 58° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, que señala: *"Los bienes inmuebles de las Municipalidades (...) se inscriben en los Registros Públicos a petición del Alcalde y por el mérito del Acuerdo de Concejo correspondiente."*;

Que, el asiento de habilitación urbana de oficio se inscribió en mérito a la Resolución del Tribunal Registral N° 1532-2016-SUNARP-TR-L por cuanto en primera instancia la Registradora denegó la inscripción de la habilitación por haber advertido que constaban inscritas, medidas cautelares de no innovar; sin embargo el Tribunal Registral revoco sus observaciones ordenando su inscripción, respecto a la habilitación urbana de oficio señalando que, *"(...) dicho acto puede inscribirse mientras la medida cautelar se encuentre anotada en la partida de los predios, por cuanto la medida dictada tiene por finalidad evitar la disposición de los lotes que conforman la*



urbanización registrada (...) aspecto que no se vería alterado si el acto rogado se inscribe, por lo que no se requiere que el juzgador emita pronunciamiento al respecto (...);

Que, con Memorando N° 875-2016-MDLM-GDUE/SGPUC la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro remite a la Sub Gerencia de Logística, el plano de Habilitación Urbana de Oficio de la Urbanización Los Girasoles de La Molina;

Que, a través del Informe N° 109-2016-MDLM-GAF-SGL la Sub Gerencia de Logística da cuenta de los aportes de la Urbanización Los Girasoles de La Molina, que se encuentran pendientes de ser aceptados por el Concejo Distrital indicando asimismo su situación física luego de la inspección realizada por personal del área de patrimonio, solicitando a la Gerencia de Administración y Finanzas tramitar los actuados a fin de obtener el Acuerdo de Concejo que permita la inscripción registral de dichos predios;

Que con Informe N° 121-2016-MDLM-GAF la Gerencia de Administración y Finanzas remite los actuados a la Gerencia Municipal para la continuación de los trámites requeridos por la Subgerencia de Logística respecto al saneamiento de predios a favor de este Corporativo Edil;

Que, mediante Informe N° 330-2016-MDLM-GAJ, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que resulta acorde a la normativa vigente el saneamiento de los aportes reglamentarios conformantes de la Habilitación Urbana de Oficio de la Urbanización Los Girasoles de La Molina, por lo cual opina favorablemente remitir los actuados a la Secretaría General para la aceptación de dichos aportes por parte del Concejo Municipal Distrital, en el marco de lo establecido por el Artículo 58° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

Que, con Memorando N° 314-2016-MDLM-GM, la Gerencia Municipal eleva la presente propuesta a fin que se evalúe su aprobación por el Concejo Municipal conforme a sus atribuciones, haciendo uso de su facultad de iniciativa según lo dispuesto por el literal l) del Artículo 21° del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de La Molina, aprobado con Ordenanza N° 320-2016-MDLM, en base al cual la Gerencia Municipal tiene entre sus funciones y atribuciones: "Asesorar al Alcalde y a los miembros del Concejo Municipal en los asuntos de su competencia, proponiendo la inclusión de temas en la Agenda de las Sesiones de Concejo Municipal.";

Estando a lo expuesto, así como al Dictamen Conjunto N° 09-2016, de la Comisión de Desarrollo Urbano y Económico y la Comisión de Asuntos Jurídicos, y de conformidad con el Artículo 41° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, por unanimidad y con dispensa del trámite de su lectura y aprobación del acta;

ACORDÓ:

ARTÍCULO PRIMERO.- ACEPTAR los Aportes Reglamentarios conformantes de la Habilitación Urbana de Oficio de la Urbanización Los Girasoles de La Molina, aprobada con Resolución de Gerencia N° 094-2014-MDLM/GDUE de fecha 09 de julio del 2014 y modificatorias, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico de la Municipalidad de La Molina, mediante la cual además se aprobó el Cuadro General de Distribución de Áreas, inscrita en el asiento B0002 de la Partida Electrónica N° 45096440 del Registro de Predios de Lima - SUNARP, en el marco de lo establecido por el Artículo 58° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, a la Gerencia de Administración y Finanzas, a la Subgerencia de Logística, a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico, a la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro y demás unidades orgánicas competentes, su tramitación correspondiente y de manera oportuna, ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

JOSÉ ALBERTO PANOS ORDÓÑEZ
Secretario General



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

JUAN CARLOS ZUREK P.F.
ALCALDE