



"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

Municipalidad de La Molina

Gerencia de Desarrollo Urbano

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 53 -2022-MDLM-GDU

La Molina,

08 ABR. 2022

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Oficio N° 00270-2022 relativo a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúa la administrada Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C., en calidad de apoderada de la titular registral Sonia Luz Orellana Guzmán, para el predio constituido por el Lote N° 6, Mz. "A", de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico Ampliación Sur, en el Distrito de La Molina; con un área de 1,025.00 m²; y;

CONSIDERANDO:

Que, Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C., en calidad de apoderada de la titular registral Sonia Luz Orellana Guzmán, solicita la Habilitación Urbana de Oficio para el predio constituido por el Lote N° 6, Mz. "A", de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico Ampliación Sur, en el Distrito de La Molina; con un área de 1,025.00 m². A fs. 3 obra el poder administrativo que otorga Sonia Luz Orellana Guzmán a Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C., para que inicie y concluya el trámite administrativo de Habilitación Urbana de Oficio;

Que, mediante **Carta N° 078-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs.57 y fs.57 vuelta) se requiere a la administrada el levantamiento de las observaciones, conforme la evaluación documental contenida en el Informe Técnico N° 008-2022/MPM; otorgándole, el plazo de 10 días hábiles para tal efecto;

Que, el **Anexo N° 01** (fs.62), **N° 02** (fs. 76) y **N°03** (fs. 85), la administrada efectúa la entrega documental para el levantamiento de las observaciones; sin embargo, verificados los documentos, conforme consta en el Informe Técnico N° 021-2022/MPM, mediante **Carta N° 236-2022-MDLM-SHUPUC** (fs. 88) se requiere a la administrada el levantamiento de las observaciones; posteriormente, con los **Anexos N° 04** (fs. 91) y **N° 05** (fs. 102) la administrada presenta la documentación obrante a fs. 92 hasta fs. 100 y desde fs. 103 hasta fs. 105, respectivamente;

Que, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro mediante el **Informe N° 107-2022-MDLM-GDU-SHUPUC**, remite los actuados administrativos materia del Oficio N° 08559-2021, conjuntamente con el **Informe Técnico N° 033-2022/MPM** (fs. 106 a fs. 108), ratificándolo en todos sus extremos y precisando lo siguiente:

Respecto al predio y la titularidad registral.- el predio materia de solicitud se ubica en la vía denominada Av. La Fontana, constituido por el Lote 6, Mz. "A" de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico Ampliación Sur, distrito de La Molina, inscrito en la Partida N° 450399498 del Registro de la Propiedad Inmueble, cuya titularidad registral, conforme consta en el Rubro: Títulos de Dominio, Asiento C00003 corresponde a Sonia Orellana Guzmán; quién otorgó poder administrativo a la empresa Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C, para que realice los trámites de Habilitación Urbana de Oficio del predio en mención; posteriormente, la citada empresa pasa a tener la condición de titular registral, conforme consta en el Rubro: Títulos de Dominio, Asiento C00005 de la Partida N° 450399498 del Registro de la Propiedad Inmueble.

Respecto a la Zonificación del predio.- Residencial de Densidad Baja – RDB, de acuerdo a la Ordenanza N° 1144-MML y su modificatoria Ordenanza N° 1661-MML.

Respecto a la Verificación Gráfica de Coordenadas, Área y Linderos.- de acuerdo al Plano Perimétrico y Topográfico, Lámina PPT-01, adjunto a fs. 99, se verifica, de la poligonal graficada de las coordenadas señaladas, se ha podido visualizar que la misma se encuentra georreferenciada en el Sistema de Coordenadas WGS 84-Zona 18 Sur, y corresponde su ubicación conforme a la Base





Municipalidad de La Molina
Gerencia de Desarrollo Urbano

Gráfica Catastral del distrito de la Molina. Asimismo, arroja un **área gráfica de 1,024.99 m2, y un perímetro gráfico de 141.00 ml**, de acuerdo al cuadro de coordenadas UTM, verificándose que según el rango de Tolerancia Catastral respecto a las áreas urbanas con un área mayor a 1,000.00 m2 (1.0 %), aprobado mediante Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC, Resolución N° 03-2008-SNCP/CNC, el área gráfica se encuentra dentro del rango de tolerancia permitida.

Respecto a la Sección Vial.- el Lote materia de evaluación, es producto de la independización de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico Ampliación Sur, aprobado mediante R.A. N° 1109/MLM, en fecha 13.12.1974, al no encontrarse base grafica de la sección vial en los registros, se buscó la sección vial de la Avenida La Fontana en la base grafica de la Ordenanza N°341-2001-MML correspondiente a la Aprobación del Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, en fecha 06.12.2001, en la que se llega a visualizar la sección vial C-01-A35 de la Avenida La Fontana. De acuerdo al Plano de Lotización PL-01 (fs. 97), se grafica una sección vial aprobada para la Avenida La Fontana, con ancho vial de 31.00 ml (Sección 1-1), de conformidad al referente de la sección vial aprobada de la base grafica de la Ordenanza N°341-2001-MML, correspondiente a la Aprobación del Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, en fecha 06.12.2001.

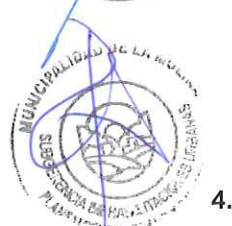
Respecto a los Aportes Reglamentarios.- Es preciso señalar que los predios materia de procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, no se encuentran sujetos a los Aportes Reglamentarios de Habilitación Urbana, de acuerdo a lo normado en el numeral 41.2 del Artículo 41 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

Respecto a la Inspección Ocular.- Se realizó en fecha 11.01.2022, verificó lo siguiente:

- 1. Respecto al Uso,** el entorno inmediato se encuentra consolidado, con Uso predominante de Viviendas Unifamiliares, de 01 a 03 pisos máximo, acorde a la Zonificación calificada como Residencial de Densidad Baja. Es preciso indicar que, el predio cuenta con Uso Residencial, de Tipo Unifamiliar, acorde a su zonificación (RDB), con 01 Piso de Altura, tal como se verificó In Situ.
- 2. De los Servicios Básicos,** se verificó que toda la zona cuenta con Servicios Básicos de Agua potable, Desagüe o Alcantarillado, Energía eléctrica y Alumbrado público.
- 3. Respecto a las vías,** se encuentran ejecutadas y consolidadas, en su mayoría con un ancho vial de 30.00 ml (Lote N° 6 hasta propiedad de terceros), sin embargo, el ancho aprobado para esta vía es de 31.00ml, referente de la sección vial aprobada de la base grafica de la Ordenanza N°341-2001-MML, correspondiente a la Aprobación del Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, en fecha 06.12.2001, que consta de una vereda de 2.40ml, jardín de 2.40ml, pista de 6.60ml, sardinel central de 7.20ml, pista de 6.60ml, jardín de 2.40ml, vereda de 2.40ml y jardín de aislamiento de 1.00ml.
- 4. Respecto a los Linderos,** se verifico el frente de la vía del terreno materia de evaluación, 20.50 ml (Avenida La Fontana), verificándose que, coincide con la medida consignada en el Plano de Lotización PL-01 (fs. 97).

Respecto al Cuadro General de Áreas.- La administrada ha cumplido con indicar en el Plano de Lotización – PL-01 (fs. 97), las siguientes Áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ID	DESCRIPCIÓN	AREA (M2)
1	ÁREA BRUTA	1,025.00 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIA	0.00 M2
3	ÁREA ÚTIL	1025.00 M2





“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

Municipalidad de La Molina

Gerencia de Desarrollo Urbano

Por lo anteriormente expuesto, el Informe Técnico N° 025-2022GMDC, concluye en lo siguiente:

1. El predio se encuentra inscrito en la Ficha N°250631 que continua en la Partida N°45039498, del Registro de Propiedad Inmueble, con 1,025.00 m2 de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico Ampliación Sur, 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 las Partida Registrales antes mencionadas.
2. La Titularidad registral del predio materia de análisis, en el inicio del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, le correspondía a la Sra. Sonia Orellana Guzmán, según Rubro: Títulos de dominio, Asiento N°C00003, de la Partida Electrónica N°45039498; sin embargo, a la actualización de dicha Partida Registral, la titularidad le corresponde a la empresa Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C., debidamente representado por su gerente general, el Sr. Francisco Javier Pedreros Sánchez, según Rubro: Títulos de dominio, Asiento N°C00005.
3. El predio materia de evaluación, de acuerdo a la inspección ocular realizada con fecha 11.01.2022, se ubica en una zona urbana consolidada, con edificaciones destinadas a Viviendas, y todas ellas cuentan con los Servicios Básicos de Agua potable, Desagüe o Alcantarillado, Energía eléctrica y Alumbrado público.
4. El predio cuenta con las vías ejecutadas y consolidadas, que se adecuarán a la sección vial aprobada con base grafica de la Ordenanza N°341-2001-MML correspondiente a la Aprobación del Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, en fecha 06.12.2001, en la que se llega a visualizar la sección vial C-01-A35 de la Avenida La Fontana conformado por vereda de 2.40ml, jardín de 2.40ml, pista de 6.60ml, sardinel central de 7.20ml, pista de 6.60ml, jardín de 2.40ml, vereda de 2.40ml y jardín de aislamiento de 1.00ml.
5. Del acervo documentario del archivo de esta Subgerencia, el predio en consulta, forma parte de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico Ampliación Sur, aprobada por R.A. N° 1109/MLM, en fecha 13.12.1974, 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.

Por tanto, al haber subsanado, la administrada, las observaciones señaladas en la Carta N°236-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, notificada con fecha 11.03.2022, mediante Anexos N° 04 y N° 05, se concluye que, el terreno ubicado en la Avenida La Fontana, del Lote N° 6, Mz. "A", de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico Ampliación Sur, del distrito de la Molina, cumple con las condiciones exigidas para la Habilitación Urbana de Oficio, de conformidad a lo establecido en el Art. 41° y 42°, del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones; y la Ordenanza N° 296-MDLM, que regula el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, en el distrito de La Molina. Asimismo, se remiten los siguientes Planos para su aprobación:

- Plano de Ubicación y Localización – U-01: N° 033-2022-MDLM-GDU.
- Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N° 034-2022-MDLM-GDU.
- Plano de Lotización – PL-01: N° 035-2022-MDLM-GDU.
- Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 036-2022-MDLM-GDU.
- Memoria Descriptiva

Se derive, todo lo actuado a la Gerencia de Desarrollo Urbano, para la prosecución del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio solicitado, correspondiente al Lote materia de consulta, recomendando que, el acto administrativo de la presente Habilitación Urbana de Oficio, sea remitido a la Gerencia de Tecnologías de Información, para su publicación en el portal Web Institucional, dentro de los plazos que establece la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, según el Art. 5 de la Directiva N°001-2017-PCM/SGP, aprobada con Resolución Ministerial N°035-2017-PCM, de fecha 17.02.2017;



Municipalidad de La Molina

Gerencia de Desarrollo Urbano

Que, el **Informe Legal N° 22-2022MDLM-GDU/ZLV**, precisa lo siguiente:

- (i) La Ordenanza N° 296-MDLM posibilita la solicitud de parte y también comprende a los predios semirústicos, semiurbanos; de igual manera el numeral 41.5 del artículo 41 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA - Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, posibilita que el propietario de un predio solicite la Habilitación Urbana de Oficio; consecuentemente deviene en atendible la presente solicitud de Habilitación Urbana de Oficio efectuada por la administrada Sonia Luz Orellana Guzmán, a través de su apoderada administrativa Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C. (empresa que posteriormente, tendrá la condición de titular registral), para el predio constituido por el Lote N° 6, Mz. "A", de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico Ampliación Sur, en el Distrito de La Molina; con un área de 1,025.00 m².
- (ii) Teniendo en cuenta el numeral 2 del artículo 4 y el artículo 8 del TUO de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, se generan las precisiones sobre la propietaria del predio constituido por el Lote N° 6, Mz. "A", de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico Ampliación Sur, en el Distrito de La Molina:
- La administrada Sonia Luz Orellana Guzmán, mediante el Oficio N° 00270-2022 de **fecha 10.01.2022**, solicita la Habilitación Urbana de Oficio para el citado predio, fecha en la cual aún tenía la condición de titular registral, conforme la inscripción obrante en el Rubro Títulos de Dominio, Asiento C00003 de la Partida N° 450399498 del Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 33).
 - Cabe indicar, que la administrada Sonia Luz Orellana Guzmán solicita la Habilitación Urbana de Oficio, a través de su apoderada administrativa, empresa Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C., de acuerdo al poder administrativo que obra a fs. 3.
 - Posteriormente, Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C., adquiere por compra – venta el predio materia de la presente solicitud de Habilitación Urbana de Oficio, tal como consta en el Rubro Títulos de Dominio, Asiento C00005 de la Partida N° 450399498 del Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 104); con fecha de inscripción del 24.02.2022.
 - En tal sentido, el acto administrativo a emitir, debe considerarse como actual titular registral (propietaria), del aludido predio, a **Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C.**, consecuentemente la administrada (numeral 1 del artículo 61 del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante la LPAG).
- (iii) La administrada Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C., constituye una persona jurídica y como tal se encuentra inscrita en la Partida N° 14623937 del Registro de personas Jurídicas, representada por su Gerente General señor Francisco Javier Pedreros Sánchez, quién acredita la vigencia de su representatividad, con el Certificado de Vigencia obrante a fs. 4 hasta fs. 9.
- (iv) De acuerdo al Informe Técnico N° 033-2022/MPM, la administrada Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C., ha subsanado las observaciones señaladas en las Cartas N° 078-2022-MDLM-GDU-SHUPUC y N° 236-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, motivo por el cual concluye que el predio constituido por el Lote N° 6, Mz. "A", de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico Ampliación Sur, Distrito de La Molina, cumple con las condiciones exigidas para la Habilitación Urbana de Oficio, de conformidad a lo establecido en el Art. 41°, del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones; y la Ordenanza N° 296-MDLM, que regula el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, en el distrito de La Molina.





Municipalidad de La Molina
Gerencia de Desarrollo Urbano

El Informe Legal N° 22-2022-MDLM-GDU/ZLV, concluye que se ha constatado, que la administrada Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C., detenta la titularidad registral, desde el 24.02.2022, del predio constituido por el Lote N° 6, Mz. “A”, de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico Ampliación Sur, Distrito de La Molina; con un área de 1,025.00 m², y de conformidad con el Informe Técnico N° 033-20221/MPM, el predio cumple con las condiciones previstas en los artículos 41 y 44 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; consecuentemente corresponde emitir acto administrativo Declarando la Habilitación Urbana de Oficio del citado predio y aprobar los Planos: Plano de Ubicación y Localización – U-01 N°033-2022-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N°034-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01 N°035-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01 N°036-2022-MDLM-GDU y Memoria Descriptiva;

De conformidad, con la facultad conferida en el Reglamento de Organización y Funciones – ROF modificado y actualizado con 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; 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 constituido por el Lote N° 6, Mz. “A”, de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico Ampliación Sur, en el Distrito de La Molina; con un área de 1,025.00 m², cuyo titular registral es el Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización U-01 N° 033-2022-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01 N° 034-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01 N° 035-2022-MDLM-GDU, Plano de Lote Ocupado y Altura de Edificación Existente – PLOA-01 N° 036-2022-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	1,025.00 M2
2	ÁREA CEDIDA A VIA	0.00 M2
3	ÁREA ÚTIL	1,025.00 M2

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral en la Partida N° 45039498 del Registro de Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RUSTICO A URBANO**, del predio constituido por el Lote N° 6, Mz. “A”, de la Parcelación Semiurbana Residencial



“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

Municipalidad de La Molina

Gerencia de Desarrollo Urbano

Monterrico Ampliación Sur, en el Distrito de La Molina, a cargo del propietario Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C.

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.- NOTIFICAR la presente Resolución Gerencial a Proyectos y Construcciones La Fontana S.A.C., en el domicilio fiscal consignado en su solicitud: sito en Av. La Fontana N° 310, Residencial Monterrico Ampliación Sur, distrito de La Molina.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- DISPONER la remisión de un ejemplar de la presente resolución a la Gerencia de Tecnologías de Información, para que la publique en el Portal Institucional de la Municipalidad de La Molina (www.munimolina.gob.pe).

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° 847R

RESDLP/zlv