



Municipalidad de La Molina

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 72-2022-MDLM-GDU

La Molina, 06 JUN. 2022

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Oficio N° 12187-2021 relativo a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúan los copropietarios Marco Antonio Pandzic Saba y Ana María Pandzic Saba a través de su apoderada Gabriela Carolina Campos Bernuy, para el predio constituido por el Lote 11, Manzana A, con frente al Jr. 9, N° 185, Parcelación Semirústica El Sauce de La Rinconada, Distrito de La Molina; y;

CONSIDERANDO:

Que, los copropietarios Marco Antonio Pandzic Saba y Ana María Pandzic Saba a través de su apoderada Gabriela Carolina Campos Bernuy, en calidad de titulares registrales solicitan la Habilitación Urbana de Oficio, para el predio constituido por el Lote 11, Manzana A, con frente al Jr. 9, N° 185, Parcelación Semirústica El Sauce de La Rinconada, Distrito de La Molina, con un área de 2,644.84 m², inscrito en la Partida N° 42289124 del Registro de la Propiedad Inmueble;

Que, mediante **Cartas N° 0099-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs.31, se comunica a los administrados, las observaciones de acuerdo a la evaluación materia del Informe Técnico N° 010-2022/MPM), **N° 320-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs. 48 se notifica a los administrados las observaciones luego de la evaluación realizada mediante el Informe Técnico N° 031-2022/MPM). Los administrados con los **Anexos N° 02** (fs. 27 y 28), **N° 03** (fs. 50 y 51), respectivamente, presentan la documentación técnica requerida para el levantamiento de las observaciones, comunicadas mediante las citadas cartas;

Que, el **Informe N° 176-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs. 66) de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, adjuntando el **Informe Técnico N° 052-2022/MPM** (fs. 63 a fs. 65 vuelta), encontrándolo conforme, concluye que resulta procedente la Habilitación Urbana de Oficio solicitada por los administrados Marco Antonio Pandzic Saba y Ana María Pandzic Saba a través de su apoderada Gabriela Carolina Campos Bernuy, para el predio constituido por el Lote 11, Manzana A, con frente al Jr. 9, N° 185, Parcelación Semirústica El Sauce de La Rinconada, en el Distrito de La Molina, con un área de 2,644.84 m²; recomendando que el acto administrativo de la citada Habilitación Urbana de Oficio, sea remitido a la Gerencia de Tecnologías de la Información, para su publicación en el Portal Institucional;

Que, **Informe Técnico N° 052-2022/MPM** (fs. 63 a fs. 65 vuelta), precisa lo siguiente:
Respecto al predio y la titularidad registral.- El predio se encuentra inscrito en la Partida N° 42289124 del Registro de Propiedad Inmueble, con 2,644.84 m² de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semirústica El Sauce de La Rinconada, del distrito de la Molina. Los titulares registrales son Marco Antonio Pandzic Saba y Ana María Pandzic Saba, representada por su apoderada Gabriela Carolina Campos Bernuy.

Respecto a la Zonificación del predio.- Residencial de Densidad Muy Baja - RDMB, de acuerdo a la Ordenanza N° 1144-MML y Ordenanza N° 1661-MML.

Respecto a la Verificación Gráfica de Coordenadas, Área y Linderos.- 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 Gráfica Catastral del distrito de la Molina. Asimismo, arroja un **área gráfica de 2,644.84 m², y un perímetro gráfico de 210.17 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.





Municipalidad de La Molina

Asimismo, de acuerdo al Cuadro de Coordenadas, se verifica que, **los linderos y medidas perimétricas graficados**, coinciden con lo inscrito en la Partida Registral N° 42289124 del Registro de Propiedad Inmueble.

Respecto de la sección vial.- El Lote materia de evaluación, es producto de la independización de la Parcelación Semirústica El Sauce de La Rinconada, aprobado mediante D.A. N° 1332/MLM, en fecha 19.01.1967, al no encontrarse base grafica de la sección vial en los registros, se buscó la sección vial del Jirón 9 en la base grafica de la Habilitación Urbana de Oficio N°02535-2017, aprobado mediante Resolución Gerencial N°461-2017-MDLM-GDUE, en fecha 02.06.2017, en la que se llega a visualizar la sección vial aprobada del Jirón 9 con 14.00ml, conformado por vereda de 1.20, berma de 2.80ml, pista de 6.00ml, berma de 2.80 y vereda de 1.20ml..

De acuerdo al Plano de Lotización PL-01 (fs. 54), se grafica una sección vial aprobada para el Jirón 9, con ancho vial de 14.00 ml (Corte A-A), de conformidad al referente de la sección vial aprobada con Resolución N° 461-2017-MDLM-GDUE, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio del Expediente N°02535-2017.

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 al Cuadro General de Áreas.- El administrado ha cumplido con indicar en el Plano de Lotización PL-01 (fs. 54), las siguientes Áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ID	DESCRIPCIÓN	AREA (M²)
1	ÁREA BRUTA	2,644.84 M²
2	ÁREA CEDIDA DE VÍAS	0.00 M²
3	ÁREA ÚTIL	2,644.84 M²

De acuerdo a lo indicado en el Art. 41 al 48, del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, y la Ordenanza N° 296-MDLM, respecto al procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, se concluye que:

1. El predio se encuentra inscrito en la Ficha N° 79144 que continúa en la Partida N° 42289124 del Registro de la Propiedad Inmueble, con 2,644.84 m2 de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semirústica El Sauce de La Rinconada, 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, le corresponde al Sr. Marco Antonio Pandzic Saba y a la Sra. Ana María Pandzic Saba, quienes adquieren cada uno el dominio del 50% de las acciones y derechos del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N°42289124, además la Sra. Gabriela Carolina Campos Bernuy es la apoderada de la Sra. Ana María Pandzic Saba.
3. El predio materia de evaluación, de acuerdo a la inspección ocular realizada, 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 Resolución N° 461-2017-MDLM-GDUE, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio del Expediente N°02535-2017, donde consta de una pista debidamente pavimentadas y asfaltada, dos bermas laterales, y dos veredas (según Art. 08 y Art. 10 de la norma GH 0.20, del RNE). Asimismo, **se ha verificado que, la sección de vía existente, no cuenta con los módulos de vereda, los cuales deberán ser ejecutados a cargo de los administrados, de acuerdo a la Sección Vial en los Planos de Lotización, en el proceso edificatorio, cuando se obtenga la Licencia de Edificación, según lo indica en “Declaración Jurada” (fs. 61).**





Municipalidad de La Molina

5. Del acervo documentario del archivo de esta Subgerencia, el predio en consulta, forma parte de la Parcelación Semirústica El Sauce de La Rinconada, aprobada por D.A. N° 1332/MLM, en fecha 19.01.1967, 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, los administrados al haber subsanado las observaciones señaladas en la Carta N° 320-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, notificada con fecha 04.04.2022, mediante el Anexo N°3, se concluye que, el terreno ubicado en Jirón 9, del Lote 11, Manzana “A”, de la Parcelación Semirústica El Sauce de La Rinconada, 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° 045-2022-MDLM-GDU
- Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N° 046-2022-MDLM-GDU
- Plano de Lotización – PL-01: N° 047-2022-MDLM-GDU
- Plano de Lotes Ocupados y Alturas de las Edificaciones Existentes – PLOA-01: N° 048-2022-MDLM-GDU
- Memoria Descriptiva;

Que, se emite el **Informe Legal N° 29-2022MDLM-GDU/ZLV**, precisando lo siguiente:

- a. 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 efectuada por los copropietarios Marco Antonio Pandzic Saba y Ana María Pandzic Saba a través de su apoderada Gabriela Carolina Campos Bernuy, en calidad de titulares registrales solicitan la Habilitación Urbana de Oficio, para el predio constituido por el Lote 11, Manzana A, con frente al Jr. 9, N° 185, Parcelación Semirústica El Sauce de La Rinconada, Distrito de La Molina, con un área de 2,644.84 m², inscrito en la Partida N° 42289124 del Registro de la Propiedad Inmueble.
- b. La administrada, Ana María Pandzic Saba ha solicitado la presente Habilitación Urbana de Oficio, a través de su apoderada Gabriela Carolina Campos Bernuy, quien ha probado su calidad de tal con la Vigencia de Poder obrante a fs. 3 hasta fs. 8; cumpliendo en este extremo con lo establecido en el numeral 1 del artículo 61 y artículo 63 del T.U.O de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
- c. De acuerdo al Informe Técnico N° 052-2022/MPM, los administrados han subsanado las observaciones señaladas en las Carta N° 0099-2022-MDLM-GDU-SHUPUC y N° 320-2022-MDLM-GDU-SHUPUC.
- d. La Zonificación del predio es de Residencial de Densidad Muy Baja - RDMB, de acuerdo a la inspección ocular realizada, 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; frente al aludido lote, se constata que predio cuenta con vía ejecutada y consolidadas, consta de una pista debidamente pavimentadas y asfaltada, dos bermas laterales, y dos veredas (según Art. 08 y Art. 10 de la norma GH 0.20, del RNE); de igual manera por carecer de vereda los administrados mediante Declaración Jurada, se comprometen a ejecutarla de acuerdo a la Sección Vial en los Planos de Lotización, en el proceso edificatorio.
- e. El predio, no se encuentra inmerso dentro de las prohibiciones establecidas en el artículo 45 del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA – Reglamento de Licencias de Habilitación





Municipalidad de La Molina

Urbana y Licencias de Edificación, conforme lo vertido y analizado en el Informe Técnico N° 044-2022/MPM;

Que, el Informe Legal N° 29-2022-MDLM-GDU/ZLV concluye, que los administrados en calidad de copropietarios conformados por Marco Antonio Pandzic Saba y Ana María Pandzic Saba, han acreditado su condición de propietarios del predio constituido por el Lote 11, Manzana A, con frente al Jr. 9, N° 185, Parcelación Semirústica El Sauce de La Rinconada, Distrito de La Molina, con un área de 2,644.84 m², inscrito en la Partida N° 42289124 del Registro de la Propiedad Inmueble; así mismo, de conformidad con el Informe Técnico N°044-2022/MPM, el predio materia de solicitud de Habilitación Urbana de Oficio cumple con las condiciones establecidas en el Art. 41°, del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones; y en la Ordenanza N° 296-MDLM; por lo que, corresponde emitir el acto administrativo Declarando la Habilitación Urbana de Oficio para el citado predio;

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 11, Manzana A, con frente al Jr. 9, N° 185, Parcelación Semirústica El Sauce de La Rinconada, Distrito de La Molina; con un área de 2,644.84 m², inscrito en la Partida N° 42289124 del Registro de la Propiedad Inmueble; cuyos titulares registrales son Marco Antonio Pandzic Saba y Ana María Pandzic Saba.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización – U-01: N°045-2022-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N°046-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01: N°047-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N°048-2022-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 (M ²)
1	ÁREA BRUTA	2,644.84 M ²
2	ÁREA CEDIDA A VÍA	0.00 M ²
3	ÁREA ÚTIL	2,644.84 M ²

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral en la Partida N° 42289124 del Registro de Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RUSTICO**



Municipalidad de La Molina

“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

A URBANO, del predio constituido por el Lote 11, Manzana A, con frente al Jr. 9, N° 185, Parcelación Semirústica El Sauce de La Rinconada, en el Distrito de La Molina; a cargo de los copropietarios Marco Antonio Pandzic Saba y Ana María Pandzic Saba.

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 los administrados Marco Antonio Pandzic Saba y a la apoderada Gabriela Carolina Campos Bernuy, en el domicilio consignado en el Anexo 03 del Oficio N° 12187-2021, sito en: Jr. Nueve N° 185, Urbanización El Sauce, 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° 8478

RESDLP/zlv