



Municipalidad de La Molina

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 65 -2022-MDLM-GDU

La Molina, 24 MAYO 2022

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Oficio N° 11712-2021 relativo a la solicitud de Habilitación Urbana Oficio que efectúan los copropietarios Helena Yassuko Okuma Vda. de Sampei, Sandra Olivia Okuma Yoshikata, Osmar Luis Okuma Yoshikata y Oscar Luis Okuma Yoshikata, a través de sus apoderados Verónica Elena Sampei Okuma y Lincoln Okuma Maruy, para el predio constituido por el Lote 29, Manzana R, de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico, Distrito de La Molina; y;

CONSIDERANDO:

Que, los copropietarios, en calidad de titulares registrales, mediante sus respectivos apoderados solicitan la Habilitación Urbana de Oficio, para el predio constituido por el Lote 29, Manzana R, de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico, en el Distrito de La Molina, con un área de 1,033.80 m², inscrito en la Ficha N° 1171821 y su continuación en la Partida N° 45483509 del Registro de la Propiedad Inmueble; conforme se detalla:

- Helena Yassuko Okuma Vda. de Sampei, representada por su apoderada Verónica Elena Sampei Okuma, con poder inscrito en la Partida N° 12641067 del Registro de Personas Naturales.
- Sandra Olivia Okuma Yoshikata, representada por su apoderado Lincoln Okuma Maruy, con poder inscrito en la Partida N° 11792018 del Registro de Personas Naturales.
- Osmar Luis Okuma Yoshikata, representado por su apoderado Lincoln Okuma Maruy, con poder inscrito en la Partida N° 11235818 del Registro de Personas Naturales.
- Oscar Luis Okuma Yoshikata, representado por su apoderado Lincoln Okuma Maruy, con poder inscrito en la Partida N° 11726523 del Registro de Personas Naturales;

Que, mediante **Cartas N° 0022-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs.27, se comunica a los administrados, las observaciones de acuerdo a la evaluación materia del Informe Técnico N° 002-2022/MPM), **N° 159-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs. 46 se notifica a los administrados las observaciones luego de la evaluación realizada mediante el Informe Técnico N° 016-2022/MPM) y **N° 323-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs. 61 se notifica a los administrados, para el levantamiento de observaciones detalladas en el Informe Técnico N° 032-2022/MPM). Los administrados con los **Anexos N° 01** (fs. 29), **N° 02** (fs. 48) y **N° 03** (fs. 63), respectivamente, presentan la documentación técnica requerida para el levantamiento de las observaciones, comunicadas mediante las citadas cartas;

Que, el **Informe N° 162-2022-MDLM-GDU-SHUPUC** (fs. 89) de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, adjuntando el **Informe Técnico N° 044-2022/MPM** (fs. 74 a fs. 77), encontrándolo conforme, por lo que resulta procedente la Habilitación Urbana de Oficio solicitada por los administrados Helena Yassuko Okuma Vda. de Sampei, Sandra Olivia Okuma Yoshikata, Osmar Luis Okuma Yoshikata y Oscar Luis Okuma Yoshikata, para el predio constituido por el Lote 29, Manzana R, de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico, en el Distrito de La Molina, con un área de 1,033.80 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° 044-2022/MPM** (fs. 74 a fs. 77), precisa lo siguiente:
Respecto al predio y la titularidad registral.- El predio se encuentra inscrito en la Ficha N° 1171821 que continua en la Partida N°45483509, del Registro de Propiedad Inmueble, con 1,033.80 m² de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico, del distrito de la Molina. Los titulares registrales son Helena Yassuko Okuma Vda. de Sampei, Sandra Olivia Okuma Yoshikata, Osmar Luis Okuma Yoshikata y Oscar Luis Okuma Yoshikata.





Municipalidad de La Molina

Respecto a la Zonificación del predio.- Comercio Zonal - CZ, de acuerdo a la Ordenanza N° 1144-MML y Ordenanza N° 1661-MML. Uso Residencial Compatible: Residencial de Densidad Baja – RDB.

Respecto a la Verificación Gráfica de Coordenadas, Área y Linderos.-

De acuerdo al Plano Perimétrico y Topográfico, Lámina PPT-1, adjunto al expediente de la referencia (fs. 73), se verificaron las coordenadas, medidas perimétricas y área gráfica.

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, de acuerdo al cuadro de coordenadas UTM, se determina que el “Área Bruta a Habilitar” tiene una afectación vial con la Av. Javier Prado Este de 47.92 m2 de área, verificándose que, según el Art. 45, numeral 45.2, del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, en el caso previsto del literal f) “Se encuentra ubicado en áreas de uso público o derecho de vía”, del numeral precedente, se aprueba la habilitación urbana de oficio excluyendo la zona afectada, cuando el predio matriz se encuentra afectado parcialmente.

Respecto al Área, Linderos y medidas perimétricas.- De acuerdo al Cuadro de Coordenadas UTM, del “Área Bruta a Habilitar” y el “Área Cedida a Vías”, se determina el Cuadro de Coordenadas del “Área Útil”, conforme se aprecia en el Cuadro de Datos Técnicos consignado en el Plano de Lotización – PL-01.

Respecto de la sección vial.- El Lote materia de evaluación, es producto de la independización de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico, aprobado mediante D.A. N° 310/MLM, en fecha 22.02.1969, se buscó la sección vial de la Av. Javier Prado Este en la base grafica de la Ordenanza N°341-2001-MML correspondiente a la Aprobación del Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, visualizándose la sección vial E-35 de la Av. Javier Prado Este conformado por vereda de 2.50ml, jardín de 2.50ml, pista de 10.50ml, sardinel lateral de 2.50ml, transporte rápido masivo de 8.00ml, sardinel lateral de 2.50ml, pista de 10.50ml, jardín de 2.50ml y vereda de 2.50ml.

De acuerdo al Plano de Lotización PL-01 (fs. 72), se grafica una sección vial aprobada para la Av. Javier Prado Este, con ancho vial de 44.00 ml (Sección A-A), 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 al Cuadro General de Áreas.- El administrado ha cumplido con indicar en el Plano de Lotización PL-01 (fs. 72), las siguientes Áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
ID	DESCRIPCIÓN	AREA (M²)
1	ÁREA BRUTA A HABILITAR	1,033.80 M²
2	ÁREA CEDIDA A VÍA	47.92 M²
3	ÁREA ÚTIL	985.88 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° 1171821 que continua en la Partida N°45483509, del Registro de Propiedad Inmueble, con 1,033.80 m2 de área, el cual, forma parte de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico, del distrito de la Molina, la





Municipalidad de La Molina

presente Habilitación Urbana de Oficio, se elabora considerando que el predio matriz se encuentra afectado parcialmente con la Av. Javier Prado Este con 47.92 m2 de área, verificándose que, según el Art. 45, numeral 45.2, del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, en el caso previsto del literal f) “*Se encuentra ubicado en áreas de uso público o derecho de vía*”, del numeral precedente, se aprueba la habilitación urbana de oficio excluyendo la zona afectada.

2. La Titularidad registral del predio materia de análisis, corresponde a la Sra. Helena Yassuko Okuma Vda. de Sampei, Sra. Sandra Olivia Okuma Yoshikata, el Sr. Osmar Luis Okuma Yoshikata y el Sr. Oscar Luis Okuma Yoshikata, conforme a la Partida Electrónica N°45483509, además el **Sr. Lincoln Okuma Maruy** es el apoderado del Sr. Oscar Luis Okuma Yoshikata, Sra. Sandra Olivia Okuma Yoshikata y el Sr. Osmar Luis Okuma Yoshikata; así también, la **Sra. Verónica Elena Sampei Okuma** es la apoderada de la Sra. Helena Yassuko Okuma de Sampei.
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 al Comercio Zonal, 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 E-15 de la Av. Javier Prado Este conformado por vereda de 2.50ml, jardín de 2.50ml, pista de 10.50ml, sardinel lateral de 2.50ml, transporte rápido masivo de 8.00ml, sardinel lateral de 2.50ml, pista de 10.50ml, jardín de 2.50ml y vereda de 2.50ml.
5. Del acervo documentario del archivo de esta Subgerencia, el predio en consulta, forma parte de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico, aprobada por D.A. N° 310/MLM, en fecha 22.02.1969, 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° 323-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, notificada con fecha 01.04.2022, mediante el Anexo N°3, se concluye que, el terreno ubicado en la Av. Javier Prado Este, en el Lote 29, Manzana “R”, de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico, 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°, 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-1: N° 041-2022-MDLM-GDU.
- Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-1: N° 042-2022-MDLM-GDU.
- Plano de Lotización – PL-01: N° 043-2022-MDLM-GDU.
- Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-1: N° 044-2022-MDLM-GDU.
- Memoria Descriptiva;

Que, se emite el **Informe Legal N° 27-2022MDLM-GDU/ZLV**, precisando lo siguiente:

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





Municipalidad de La Molina

por los copropietarios Helena Yassuko Okuma Vda. de Sampei, Sandra Olivia Okuma Yoshikata, Osmar Luis Okuma Yoshikata y Oscar Luis Okuma Yoshikata, para el predio constituido por el Lote 29, Manzana R, de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico, en el Distrito de La Molina, con un área de 1,033.80 m², inscrito en la Ficha N° 1171821 y su continuación en la Partida N° 45483509 del Registro de la Propiedad Inmueble.

- b. Los administrados, han solicitado la presente Habilitación Urbana de Oficio, a través de sus apoderados, conforme se detalla:
- Helena Yassuko Okuma Vda. de Sampei, representada por su apoderada Verónica Elena Sampei Okuma, con poder inscrito en la Partida N° 12641067 del Registro de Personas Naturales.
 - Sandra Olivia Okuma Yoshikata, representada por su apoderado Lincoln Okuma Maruy, con poder inscrito en la Partida N° 11792018 del Registro de Personas Naturales.
 - Osmar Luis Okuma Yoshikata, representado por su apoderado Lincoln Okuma Maruy, con poder inscrito en la Partida N° 11235818 del Registro de Personas Naturales.
 - Oscar Luis Okuma Yoshikata, representado por su apoderado Lincoln Okuma Maruy, con poder inscrito en la Partida N° 11726523 del Registro de Personas Naturales.

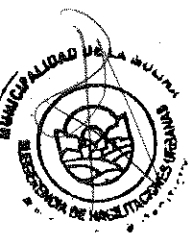
La condición de apoderados de Verónica Elena Sampei Okuma y de Lincoln Okuma Maruy, se corrobora con las Vigencias de Poder obrantes a fs. 78 hasta fs. 88; con lo cual se cumple con lo establecido en el numeral 1 del artículo 61 y artículo 63 del T.U.O de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

- c. De acuerdo al Informe Técnico N° 044-2022/MPM, los administrados han subsanado las observaciones señaladas en las Carta N° 0022-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, N° 159-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, y N° 323-2022-MDLM-GDU-SHUPUC.

La Zonificación Comercio Zonal - CZ, es compatible con el Uso Residencial: Residencial de Densidad Baja – RDB; en la inspección ocular se constata, que el predio tiene el Uso Residencial Compatible de Residencial de Densidad Baja – RDB, con dos (02) pisos de altura, cuenta con conexiones domiciliarias de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público; frente al aludido lote, se constata que 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.

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

Que, el **Informe Legal N° 27-2022-MDLM-GDU/ZLV** concluye, que los administrados en calidad de copropietarios conformados por Helena Yassuko Okuma Vda. de Sampei, Sandra Olivia Okuma Yoshikata, Osmar Luis Okuma Yoshikata y Oscar Luis Okuma Yoshikata, han acreditado su condición de propietarios del predio constituido por el Lote 29, Manzana R, de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico, en el Distrito de La Molina, con un área de 1,033.80 m², inscrito en la Ficha N° 1171821 y su continuación en la Partida N° 45483509 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;





Municipalidad de La Molina

“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

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 29, Manzana R, de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico, Distrito de La Molina; con un área de 1,033.80 m², inscrito en la Ficha N° 1171821 y su continuación en la Partida N° 45483509 del Registro de la Propiedad Inmueble; cuyos titulares registrales son Helena Yassuko Okuma Vda. de Sampei, Sandra Olivia Okuma Yoshikata, Osmar Luis Okuma Yoshikata y Oscar Luis Okuma Yoshikata.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los Planos siguientes: Plano de Ubicación y Localización – U-01: N°041-2022-MDLM-GDU, Plano Perimétrico y Topográfico – PPT-01: N°042-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotización – PL-01: N°043-2022-MDLM-GDU, Plano de Lotes Ocupados y Alturas de Edificaciones Existentes – PLOA-01: N°044-2022-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 A HABILITAR	1,033.80 M ²
2	ÁREA CEDIDA A VÍA	47.92 M ²
3	ÁREA ÚTIL	985.88 M ²



ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral en la Partida N° 45483509 del Registro de Propiedad Inmueble de la IX Zona Registral – Sede Lima, el **CAMBIO DE RUSTICO A URBANO**, del predio constituido por el Lote 29, Manzana R, de la Parcelación Semiurbana Residencial Monterrico, en el Distrito de La Molina; a cargo de los copropietarios Helena Yassuko Okuma Vda. de Sampei, Sandra Olivia Okuma Yoshikata, Osmar Luis Okuma Yoshikata y Oscar Luis Okuma Yoshikata.



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 apoderados de los administrados, Verónica Elena Sampei Okuma y Lincoln Okuma Maruy, en el domicilio fiscal consignado en su solicitud, sito en: Av. Petit Thouars N° 2795, distrito de San isidro.



Municipalidad de La Molina

“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

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 PENA
Gerente de Desarrollo Urbano

RESDLP/zlv