



Municipalidad de La Molina

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 126 -2022-MDLM-GDU

La Molina,

18 NOV. 2022

EL GERENTE DE DESARROLLO URBANO

VISTO: El Anexo 01 del Expediente N° 07877-2-2022, relativo al Recurso de Apelación interpuesto por la administrada Inmobiliaria Bello Horizonte, a través de su Gerente General Juan Carlos Barreto Salcedo, contra la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC; y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por el artículo único de la Ley N° 30305, establece que las Municipalidades son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 (en adelante LOM) y, que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, sin embargo, no existe libertad absoluta para el ejercicio de dicha autonomía, porque tal y conforme se precisa en la Constitución Política del Perú, la misma debe ser ejercida en asuntos de competencia municipal y dentro de los límites que señale la ley;

Que, mediante el TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, en los numerales 2.1 y 2.1 del Artículo 2, establece que los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional; así mismo, señala que los requisitos establecidos en la presente Ley y su reglamento, se aplican a nivel nacional; debiendo primar el interés general, sobre el interés particular, a fin de lograr un desarrollo urbano armónico, en aplicación del Principio de Subordinación. En el numeral 7 del artículo 3, define la Independización o Parcelación de Terreno Rústico y señala que el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación;

Que, de conformidad con lo indicado en el literal e) del artículo 83 del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de La Molina, cuya modificatoria y actualización fue aprobada por la Ordenanza N° 411/MDLM, corresponde a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento y Catastro, entre otras funciones, "*Expedir resoluciones y otros documentos relacionados con los tramites de habilitaciones urbanas, recepción de obras de habilitación urbana, así como trámites conexos, entre otros procedimientos administrativos contenidos en el TUPA, de acuerdo a la normatividad vigente aplicable*";

Que, mediante Expediente N° 07877-2-2022, de fecha 14.09.2022 (fs. 1 hasta fs. 60), relativo a la solicitud de Independización o Parcelación de Terrenos Rústicos, efectuada por la Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C., a través de su Gerente General Juan Carlos Barreto Salcedo, para 02 Parcelas denominadas, Lote 1-ILP con 11,476.07 m² y Lote 2-ILP con 12,235.11 m², que forman parte del Terreno Matriz seccionado en 9 Parcelas (Parcelas A, B,C, D, E, F, G, H e I), denominado Tierras de Pampa Grande del Fundo Rinconada de Ate, ubicado en el distrito de La Molina, inscrito en la Partida N° 07051649 del Registro de Predios;

Que, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, en uso de su competencia, emite la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 27.09.2022 (fs. 78 y 79), Declarando Improcedente, la solicitud de Independización o Parcelación de Terreno Rústico, solicitado por el Sr. Juan Carlos Barreto Salcedo, en representación de Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C., para las Parcelas denominadas, Lote 1-ILP de 11,476.07 m² de área y Lote 2-ILP de 12,235.11 m² de área, que forman parte de las





Municipalidad de La Molina

Tierras de Pampa Grande del Fundo Rinconada de Ate, ubicado en el distrito de La Molina, por los fundamentos vertidos en los considerandos de la presente resolución;

Que, la administrada, presenta el Anexo 01 fecha 14.10.2022 (fs. 83 a fs. 9501), interponiendo Recurso de Apelación contra la Resolución Subgerencial N° 089-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, al amparo de los artículos 218° y 220° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, (en adelante el TUO de la Ley 27444), precisando los fundamentos de hecho y derecho para que se declare Fundado y en consecuencia, se declare procedente la independización o parcelación sin cambio de uso de las Parcelas denominadas Lote 1-ILP y Lote 2-ILP, solicitada.

Fundamentos de hecho: los detalla en los numerales 1.1 al 1.4.

Fundamentos de derecho:

- A. Precisión del acto administrativo requerido en la solicitud del Expediente N° 07877-2-2022: señalando las precisiones, en los numerales 2.1 hasta el 2.4.
- B. Base Normativa Urbanística que debe aplicarse al Expediente N° 07877-2-2022: señalando las precisiones y fundamentos, en los numerales 3.1 al 3.5.
- C. El Inmueble a independizar, se ubica en Área Urbana: señalando las precisiones y fundamentos, en los numerales 4.1 hasta el 4.7.
- D. La ubicación del Inmueble a Independizar en zona de cerros, no es obstáculo para la procedencia de la Independización: señalando las precisiones y fundamentos, en los numerales 5.1 hasta el 5.8.
- E. El procedimiento que debe aplicarse al Planeamiento Integral, según la normativa vigente: señalando las precisiones y fundamentos, en los numerales 6.1 hasta el 6.8.
- F. Documentación técnica suficiente: señalando las precisiones y fundamentos, en los numerales 7.1 al 7.3
- G. Presentación de los Anexos N°1 fs. 97), N° 2 (fs. 99 y fs.100), N° 3 (fs.102 a fs. 113), N°4 (fs. 115 a fs. 118), N° 5 (fs. 120 a fs. 130) y N° 6 (fs. 132);

Que, mediante el Informe N° **318-2022-MDLM-GDU-SHUPUC**, de fecha 26.10.2022 (fs. 144), de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, haciendo de conocimiento de la Gerencia de Desarrollo Urbano, que mediante Anexo 01 del expediente de la referencia, el Sr. Juan Carlos Barreto Salcedo, en representación de Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C., interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 27.09.2022, que declara improcedente, la solicitud de Independización de 02 Parcelas, denominadas Lote 1-ILP y Lote 2-ILP, del Terreno Matriz seccionado en 9 Parcelas, que forman parte de las Tierras de Pampa Grande del Fundo Rinconada de Ate, ubicado en el distrito de La Molina, Provincia de Lima y Departamento de Lima. Remite el expediente y sus anexos con un total de 143 folios, a fin de que como superior jerárquico, resuelva el Recurso de Apelación solicitado, en cumplimiento del artículo 220°, del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, de conformidad con el artículo 220 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, "El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas, o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna, para que se eleve lo actuado al superior jerárquico;

Que, se emite el Informe Legal N° 57-2022-MDLM-GDU/ZLV, efectuando el análisis correspondiente al Recurso de Apelación interpuesto por la administrada Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C., contra la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, señalando lo siguiente:

1. Respecto al Recurso de Apelación:

- 1.1** La administrada Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C., sustenta su Recurso de Apelación en cuestiones de puro derecho, cumpliendo en este extremo, con lo previsto en el artículo





Municipalidad de La Molina

“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

220del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante la LPAG.

- 1.2 En cuanto, al plazo para la interposición del citado recurso administrativo, a fs. 80 obra la copia del correo electrónico de la administrada, al que se notificó la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, el día 28.09.2022 y la interposición del Recurso de Apelación por parte de la administrada, es con Anexo 01 de fecha 14.10.2022,; lo cual se condice, con la indicación de la administrada en su escrito de Recurso de Apelación; se constata, que el aludido recurso administrativo, se ha efectuado dentro del plazo legal previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 de la LPAG.
- 1.3 En cuanto, a los requisitos del Recurso de Apelación, se constata, que señala el acto que se recurre (Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC), que ha sido suscrito por el representante de la administrada, reúne los requisitos señalados en los artículos 221 y 124 de la LPAG.

Valoración: de lo detallado en los numerales que anteceden, se concluye que el Recurso de Apelación interpuesto por Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C., ha sido presentado por su representante, acreditado como tal conforme el Certificado de Vigencia de Poder obrante a fs. 13 hasta fs. 16 del Expediente N° 07877-2-2022 así mismo, dentro del plazo legal lo sustenta, en cuestiones de puro derecho y cumple con los requisitos señalados en los artículos 221 y 124 de la LPAG.

2. De las Cuestiones de Puro Derecho (Fundamentos de Derecho), esgrimidas por la apelante:

A. Precisión del acto administrativo requerido en la solicitud del Expediente N° 07880-2-2022: señalando las precisiones, en los numerales 2.1 hasta el 2.4:

- 2.1 Efectivamente, en la Partida N° 07051649 del Registro de Predios, denotan que el predio carece de Habilitación Urbana, por cuanto a la fecha no se ha inscrito acto administrativo en tal sentido.
- 2.2 Tanto, en el TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, en adelante la Ley y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, en adelante el Reglamento, prevén como procedimiento complementario a la Habilitación Urbana, la autorización de la Independización o Parcelación de terrenos rústicos.
- 2.3 El llenado del FUHU, ítem 1.1, se ha efectuado como corresponde en estricto.
- 2.4 Efectivamente, la solicitud de la apelante, sólo se enmarca a la Independización o Parcelación de las 02 Parcelas, denominadas Lote 1-ILP y Lote 2-ILP, inscritas la Partida N° 07051649 del Registro de Predios.

Valoración: en este extremo, se ratifica que la solicitud de la apelante, sólo enmarca en la Independización o Parcelación de Terreno Rústico, de 02 Parcelas denominadas Lote 1-ILP y Lote 2-ILP, inscritas la Partida N° 07051649 del Registro de Predios

B. Base Normativa Urbanística que debe aplicarse al Expediente N° 07877-2-2022: señalando las precisiones y fundamentos, en los numerales 3.1 al 3.5:

- 3.1 Efectivamente la Ordenanza N° 2499-2022 que Aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040 – PLANMET 2040, en adelante PLANMET 2040, se encuentra vigente desde el 17.09.2022 y por ende de cumplimiento obligatorio en el ámbito de la jurisdicción de Lima Metropolitana (artículo 3 de la Ordenanza N° 2499-2022). a mérito del Principio de Informalismo (subnumeral 1.6, del numeral 1, artículo IV 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), se considerará en lo que corresponda, la argumentación o fundamentos que señale Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C. en su Recurso de Apelación.
- 3.2 En el Informe Técnico N° 051-2022/JPOL (fs. 61 y fs. 62 vuelta), que sirve de sustento a la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, en el numeral 3.3





Municipalidad de La Molina

hace referencia al art. 3 de la Ordenanza 228-MML, con la atinencia: “(...) **concordante con lo indicado en el art. 3 de la Ord. 228-MML, vigente hasta el 15.09.2022, que clasifica a los cerros de la Provincia de Lima, como Área de Amortiguamiento, Seguridad y Paisaje natural, que bordea el Área Urbana y de Crecimiento Urbano de Lima Metropolitana**”.

En citado numeral, del Informe Técnico N° 051-2022/JPOL sólo se hace la concordancia, respecto a que el inmueble se ubica en la mayor parte, sobre Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, considerada como Zona con fines de Forestación.

3.4 Los argumentos que se vierten en el Informe Técnico N° 051-2022/JPOL (fs. 61 hasta fs. 62 vuelta), en el cual se fundamenta la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPU, no se basan en la Ordenanza N° 228-MML, tal como consta en los numerales 3.5 (segundo, tercer y cuarto párrafo) y numeral 3.6.

3.5 Se ratifica, lo señalado en el numeral 3.1, que antecede.

Valoración: en este extremo, la apelante afirma erradamente que, los argumentos que se desarrollan en la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, para declarar improcedente su solicitud, se basa en la Ordenanza N° 228-MML, derogada desde el 16.09.2022.

C. El Inmueble a independizar, se ubica en Área Urbana: señalando las precisiones y fundamentos, en los numerales 4.1 hasta el 4.7:

4.1 Lo señalado por la apelante, no se condice con lo indicado en el numeral 3.6 del Informe Técnico N° 051-2022/JPOL (fs. 67 y fs. 68 vuelta), que sirve de sustento a la Resolución Subgerencial N° 089-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, al precisar:

*“Así mismo en el **Art. 29 del citado Reglamento, respecto de los requisitos que debe cumplir un Terreno Rústico, para acceder a la autorización de la Independización o Parcelación del mismo, la que constituye un procedimiento complementario a la Habilitación Urbana;** por lo mismo, en el Numeral 29.1, del citado artículo, se indica lo siguiente: (...) **En caso que el administrado requiera realizar la independización o parcelación de un terreno rústico, ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, de acuerdo a lo señalado en el numeral 7, del artículo 3 de la Ley, inicia el procedimiento administrativo (...), según lo establecido en el citado Reglamento, uno de los requisitos que debe cumplir un Terreno para ser Independizado, es que sea un Terreno Rústico, que debe formar parte del Área Urbana o Área Urbanizable Inmediata que, según los Numerales 82.1 y 82.3 del Art. 83 del D.S. N° 022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible – RATDUS, se define (...).**”*

4.2 El Artículo 33 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, **que clasifica el suelo en el Plan de Desarrollo Urbano**, o en los casos de metrópolis nacionales o regionales, en el Plan de Desarrollo Metropolitano, dentro de las categorías que cita expresamente en los numerales 1, 2 y 3, es conforme a lo citado por la apelante. Sin embargo, la apelante sólo cita el artículo 33 de la acotada ley, pero no desarrolla el consiguiente análisis, con el objeto de sustentar y determinar fehacientemente, que el predio de su propiedad, inscrito en la Partida N° 07051649 del Registro de Predios, se ubica en suelo urbano: consolidado, de transformación, en consolidación, periurbano o urbanizable.

4.3 La apelante afirma, que el terreno materia de solicitud de Independización o Parcelación, de conformidad con el PLANMET 2040, elaborado en base a la Ley N° 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible, en adelante Ley DUS, **establece la Clasificación y Subclasificación del suelo en el ámbito metropolitano, incorporando las islas rústicas**, dentro de la Clasificación de Suelo de Suelo Urbano Consolidado, **situación jurídica y urbanística que corresponde a su propiedad**; en este extremo, considerando el Informe Técnico N° 051-2022/JPOL, el PLANMET 2040 y la Ley DUS, **el terreno no se encuentra calificado como isla rústica**, por los fundamentos siguientes:

a. El numeral 29.1 del artículo 29 del Reglamento, indica que, en caso de que el administrado quiera realizar la independización o parcelación de un terreno





Municipalidad de La Molina

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

rústico, éste debe estar ubicado, **dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata.**

- b. El PLANMET 2040, en el numeral 5.2, literales a), b), c) y d), determina la clasificación del suelo, con la principal finalidad de: "determinar la aptitud urbanística general del suelo, para establecer el principal destino del uso del suelo, diferenciado claramente, entre aquellos suelos que podrán estar sujetos a procesos de urbanización y edificación, de aquellos que por sus valores naturales, paisajísticos, productivos, de riesgo etc., deben quedar excluidos y protegidos de la acción urbanizadora; o de aquellos, por sus condiciones especiales necesitan del desarrollo de determinados estudios especiales para clasificarlos como suelo urbano o no urbanizable".
- c. El numeral 5.2.1 del PLANMET 2040, el Suelo Urbano (SUR), determina de manera expresa, porque han estado sometidos a procesos de habilitación urbana, porque y tienen los servicios urbanos básico, o bien porque están comprendidos en áreas consolidadas por edificación, aunque presenten un proceso de urbanización incompleto, de esta manera se subdivide en tres categorías: a) Suelo urbano consolidado (SURC), b) Suelo urbano de transformación (SURTU) y c) Suelo urbano en consolidación (SUREC). (el subrayado es mío).
Teniendo en cuenta, el citado numeral 5.2.1 del PLANMET 2040, el terreno inscrito en la Partida N° Partida N° 07051649 del Registro de Predios, **NO constituye un Suelo Urbano (SUR).**
- d. El numeral 5.2.2 del PLANMET 2040, el Suelo Urbanizable, de acuerdo a la Ley DUS, **se define como el suelo destinado a la expansión de la ciudad, una vez que cuente con la ejecución de todas las infraestructuras, servicios, equipamientos urbanos y espacios públicos que el planeamiento determine.** La clasificación de suelo urbanizable, no determina necesariamente su conversión en suelo urbano, para ello, se realizarán los estudios necesarios que determinen las condiciones de uso.

Se establece, el suelo urbanizable corresponde a aquellos ámbitos del territorio que deberán estar sometidos a un proceso urbanístico, **consistente en la formulación, aprobación y ejecución de un Planeamiento Integral (PI) o Plan Específico**, según sea el caso, que lo transformará de urbanizable a urbano, o a no urbanizable, dependiendo de las recomendaciones de los estudios específicos que se realicen. Así mismo, las áreas calificadas como urbanizables de gran magnitud, que constituyen las áreas de expansión futura de la ciudad, deberán estar sometidas a la formulación de un Plan de Tratamiento Especial (PTE), que determine su conectividad, articulación y coherencia con el entorno inmediato y la metrópoli en su conjunto (las negrillas y subrayado es mío).

Teniendo en cuenta, el citado numeral 5.2.2 del PLANMET 2040, el terreno inscrito en la Partida N° 07051649 del Registro de Predios, **cuando tenga la aprobación y ejecución de un Planeamiento Integral o Plan Específico, se transformará de urbanizable a urbano, o a no urbanizable, dependiendo de las recomendaciones del estudio que se realice.**

- e. El numeral 5.2.3 del PLANMET 2040, establece que el **Suelo de Conservación** en el marco de la Ley DUS y del criterio de conservación del proceso urbanizador, se incluyen en esta clasificación las áreas que deben ser protegidas por Conservación del Paisaje y Protección de Riesgo.
En caso, de que el suelo no urbanizable ocupado, no presente condiciones de riesgo o de afectación a ecosistemas, podrá ser reclasificado como suelo urbanizable, luego de la formulación de los estudios que demuestren esta condición. Posteriormente, deberá ser sometido a Planeamiento Integral (PI), que deberá establecer las condiciones urbanísticas específicas que garanticen el cambio a suelo urbano. (el subrayado es mío).

De conformidad, con el PLANMET 2040, elaborado en base a la Ley N° 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible, el terreno inscrito en la Partida N°





Municipalidad de La Molina

“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

07051649 del Registro de Predios del Registro de Predios, **NO CONSTITUYE UN SUELO URBANO (SUR).**

4.4 Se debe tener en cuenta lo siguiente:

- a. La administrada Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C., presenta su solicitud de Independización o Parcelación de Terrenos Rústicos, **en fecha 14.09.2022** (fs. 1 hasta fs. 60), cuando aún no entraba en vigencia la Ordenanza N° 2499-2022, consecuentemente los documentos técnicos adjuntos a su solicitud, **no han sido elaborados considerando la Clasificación del Suelo**, lo cual hubiese permitido la evaluación dentro de las disposiciones, enmarcadas en la aludida ordenanza.
- b. La Ley , en el **literal a, del numeral 2.4, artículo 2**, establece el **Principio de Unidad**, en cuanto a que, las normas que se expidan a partir de la vigencia de la Ley, deben guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que, las normas que lo conforman se integren armónicamente, evitando contradicciones; en caso de existir discrepancias, entre la Ley y norma que se expida, sobre procedimientos administrativos regulados en la Ley, el orden de prelación para su aplicación es:
 - La Ley N° 29090.
 - Los reglamentos de la Ley N° 29090.
 -
 - Las normas de carácter nacional.
 - Las normas de carácter local provincial.
 - Las normas de carácter local distrital.

Disposición que es de orden público.

- c. A mérito del Principio de Unidad, el **Reglamento** (Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA), **luego de la Ley, tiene la prevalencia normativa**, por lo que lo dispuesto en el numeral 29.1 del artículo 29 y el numeral 33.3 del Reglamento, **es de obligatorio cumplimiento**, de lo cual se colige la obligación o no de presentar la propuesta de integración a la trama urbana, considerando lo siguiente:
 - Cuando el terreno rústico se encuentre dentro del área urbana, el administrado, no presenta propuesta de integración a trama urbana.
 - Cuando el terreno rústico se encuentre en el área urbanizable inmediata, el administrado, presenta propuesta de integración a trama urbana.
- d. La administrada, en el punto 3.1 de la Memoria Descriptiva, (fs. 54), indica que **“el presente proceso de independienteización, será incluido en el Planeamiento Integral que obra en expediente paralelo de Independización de terrenos rústicos denominados Lotes A y Lote B, que conjuntamente con los Lotes 01-ILP, 02-ILP y 03-ILP formarán un solo polígono “sin solución de continuidad”. Por tanto, a continuación consignamos la misma base legal y propuesta de integración a la trama urbana existente”** (expreso reconocimiento de la administrada, en cuanto a que el terreno rústico materia de su solicitud se encuentra en el área urbanizable inmediata), para la solicitud de independización de las Parcelas denominadas “Lote 1-ILP y Lote 2-ILP”, en el ámbito normativo de La Ley y su Reglamento, incluyendo en dicha propuesta, a las Parcelas “Lote 3-ILP” y “Lote A y Lote B”, proponiendo la continuidad de las vías locales Jr. Montecarlo y Calle Rapallo de la Parcelación Semirústica Sol de La Molina – II Etapa y la Calle A (sección de vía aprobada con Resolución Subgerencial N° 044-2018-MDLM-GDUE-SGHUPUC, para el predio de propiedad de Inversiones Mirador del Valle S.A.C., para acceder a los Lotes A y B y a través de ellos acceder al “Lote 1-ILP y Lote 2-ILP” y Lote 3-ILP.
- e. La mencionada, Propuesta de Integración de la Trama Urbana, ha sido evaluada por la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, conforme se aprecia en el Informe Técnico N° 051-2022/JPOL (fs. 61 y fs. 62 vuelta), numeral 3.5 del rubro Análisis, señalando en forma expresa:

“ Por otro lado la Calle A (vía aprobada) culmina en una rotonda sin continuidad, rodeada de lotes residenciales; por lo que, la propuesta de continuidad de dicha Calle, para llegar al Lote B, se realiza sobre un Lote de





Municipalidad de La Molina

“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

propiedad privada, no siendo viable dicha Propuesta, hasta que se apruebe la modificación de la Habilitación Urbana de Inversiones Mirador del Valle S.A.C.; y por el lado del Jr. Montecarlo y Ca. Rapallo, ambas vías locales culminan en un ámbito con Zonificación PTP, quedando estas zonas como bordes del Área Urbana del distrito de La Molina; verificándose también, según las coordenadas presentadas por la administrada para el Lote “B”, que la propuesta de continuidad de las 2 vías señaladas, se proyecta gráficamente fuera del ámbito del Lote “B”, sobre propiedad de terceros (Ver Anexo del presente Informe).

En consecuencia, no es de aplicación, para el ámbito de las 5 Parcelas, que incluye al “Lote A y Lote B”, una Propuesta de Integración a la Trama Urbana, según lo indicado en el Art. 33.3, del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29090, ya que tales parcelas, no se caracterizan como Área Urbanizable inmediata; por lo que, teniendo en consideración las observaciones técnicas indicadas en el presente considerando, corresponde a la administrada, presentar la Propuesta de Planeamiento Integral para el citado ámbito, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 33.1°, del citado Reglamento, de la Ley N° 29090”.

- f. De lo precisado en los literales que anteceden, se concluye que la administrada considerando que el terreno rústico materia de solicitud de Independización, se ubica en área urbanizable, presentó la Propuesta de Integración a la Trama Urbana, la misma que de acuerdo a la evaluación técnica (Informe Técnico N° 051-2022/JPOL), ha sido objeto de observaciones, señalando que las 5 Parcelas que incluye a las parcelas denominadas “Lote 1-ILP y Lote 2-ILP”, **no se caracterizan como Área Urbanizable inmediata**, correspondiendo a la administrada presentar la **Propuesta de Planeamiento Integral para dicho ámbito, en cumplimiento del artículo 33.1 del Reglamento.**

- 4.5 En el PLANMET 2040, **Artículo 5**, se trata todo lo relacionado al **Régimen del Suelo y Estructuración Urbana en la Metrópoli**; en el numeral 5.2 de la citada ordenanza, **determina la Clasificación del Suelo**, como primer nivel del régimen del suelo, tiene como principal finalidad, determinar la aptitud urbanística general del suelo para establecer el principal destino del uso del suelo, diferenciando claramente entre aquellos suelos que podrán estar sujetos a procesos de urbanización y edificación, de aquellos que, por sus valores naturales, paisajísticos, productivos, de riesgo, etc. deberán quedar excluidos y protegidos de la acción urbanizadora; o, de aquellos en el que por sus condiciones especiales necesitan del desarrollo de determinados estudios especiales para clasificarlos como suelo urbano o no urbanizable.

En la página 140, del PLANMET 2040, se consigna el Gráfico N° 34: Clasificación General del Suelo en el Marco de la Ley DUS, apreciándose la Clasificación del Suelo y su correspondiente Subclasificación.

En el numeral 5.2.2, páginas 142 y 143, del PLANMET 20240, define el Suelo Urbanizable, conforme a lo establecido en la Ley DUS y las cuatro subcategorías que lo conforman, correspondiendo al terreno rústico, materia de solicitud de Independización, contar con **la aprobación y ejecución de un Planeamiento Integral o Plan Específico, según sea el caso, estudios que determinaran las condiciones de uso, incluso, pueden determinar como suelo no urbanizable.**

En este extremo, la apelante no desvirtúa, por cuanto, la clasificación del suelo y correspondiente subclasificación **exigen la necesidad de un Planeamiento Integral para la solicitud de Independización de Terreno Rústico de las Parcelas denominadas Lote 1-ILP y Lote 2-ILP.**

En este extremo, la apelante no desvirtúa, por cuanto de lo vertido en el Oficio N°728-2022-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DV, se colige, que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dentro del contexto normativo de la Ley y su Reglamento, ratifica el requerimiento del **Planeamiento Integral**, como requisito para la Independización de un Terreno Rústico.

Sin embargo, la administrada no lo ha presentado.



4.6



Municipalidad de La Molina

- 4.7 En este extremo, la apelante no desvirtúa, por cuanto dentro del contexto normativo del PLANMET 2040, el terreno rústico inscrito en la Partida N° Partida N° 07051649 del Registro de Predios, se encuentra dentro de la Clasificación de Suelo Urbanizable (SUB) y **cuando tenga la aprobación y ejecución de un Planeamiento Integral o Plan Específico, se transformará de urbanizable a urbano, o a no urbanizable, dependiendo de las recomendaciones del estudio que se realice.**

Valoración: en este extremo, la apelante no desvirtúa, el hecho de que la Propuesta de Planeamiento Integral presentada y evaluada técnicamente, tal como consta en el Informe Técnico N° 051-2022/JPOL (fs. 61 y fs. 62 vuelta), numeral 3.5 del rubro Análisis, ha sido objeto de observaciones, señalando que las 5 Parcelas que incluye a las Parcelas denominadas “**Lote 1-ILP y Lote 2-ILP**” **no se caracterizan como Área Urbanizable inmediata**, correspondiendo a la administrada presentar la **Propuesta de Planeamiento Integral para dicho ámbito, en cumplimiento del artículo 33.1 del Reglamento**; así mismo, el terreno rústico inscrito en la Partida N° 07051649 del Registro de Predios, se encuentra dentro de la Clasificación de Suelo Urbanizable (SUB) y **cuando tenga la aprobación y ejecución de un Planeamiento Integral o Plan Específico, se transformará de urbanizable a urbano, o a no urbanizable, dependiendo de las recomendaciones del estudio que se realice;**

Que, el Informe Legal N° 57-2022-MDLM-GDU/ZLV, continúa con el análisis correspondiente al Recurso de Apelación interpuesto por la administrada Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C., contra la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, en cuanto a las Cuestiones de Puro Derecho (Fundamentos de Derecho), esgrimidas por la apelante, señalando lo siguiente:

D. La ubicación del Inmueble a Independizar en zona de cerros, no es obstáculo para la procedencia de la Independización: señalando las precisiones y fundamentos, en los numerales 5.1 hasta el 5.8:

- 5.1 Se ratifica lo señalado en los subnumerales 3.2 y 3.4 del numeral II.2.2, del presente informe.
- 5.2 Se ratifica lo señalado en los subnumerales 3.2 y 3.4 del numeral II.2.2, del presente informe.
- 5.3 Se ratifica lo señalado en los subnumerales 3.2 y 3.4 del numeral II.2.2, del presente informe.
- 5.4 En este extremo, la apelante confunde, debido a que en el Informe Técnico N° 051-2022/JPOL, se evalúa la Propuesta de Integración a la Trama Urbana, presentada por la administrada, la misma que ha sido objeto de observaciones, señalando que las 5 Parcelas que incluye a las Parcelas denominadas “Lote A y Lote B” **no se caracterizan como Área Urbanizable inmediata**, correspondiendo a la administrada presentar la **Propuesta de Planeamiento Integral para dicho ámbito, en cumplimiento del artículo 33.1 del Reglamento**; a ello se aúna, que se considera en la evaluación del presente Recurso de Apelación, el argumento de la apelante, para tener en cuenta la clasificación del suelo, acorde al PLANMET 2040, de lo cual se concluye que, el terreno rústico inscrito en la Partida N° 07051649 del Registro de Predios, **se encuentra dentro de la Clasificación de Suelo Urbanizable (SUB) y cuando tenga la aprobación y ejecución de un Planeamiento Integral o Plan Específico, se transformará de urbanizable a urbano, o a no urbanizable,** dependiendo de las recomendaciones del estudio que se realice.
- 5.5 Se ratifica lo vertido en el subnumeral 4.6 del numeral II.2.3 del presente informe legal.
- 5.6 Se ratifica lo señalado en los subnumerales 3.2 y 3.4 del numeral II.2.2, del presente informe.





Municipalidad de La Molina

“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

- 5.7 Se ratifica lo señalado en los subnumerales 3.2 y 3.4 del numeral II.2.2, del presente informe.
- 5.8 El procedimiento administrativo, de Independización o Parcelación de Terreno Rústico, previsto en la Ley, se sujeta al cumplimiento de la misma y de su Reglamento; consecuentemente, devienen en aplicables y por ende exigibles el numeral 29.1 del artículo 29 y el numeral 33.3 del artículo 33, ambos articulados del Reglamento; dicho cumplimiento, dará lugar a la procedencia o autorización de la Independización o Parcelación de Terreno Rústico.
En aplicación de **Principio de Subordinación**, previsto en el literal d, del numeral 2.4, artículo 2 del Reglamento, **debe primar el interés general**, sobre el interés particular.

Valoración: en este extremo, la apelante, no desvirtúa la aplicación y cumplimiento del numeral 29.1 del artículo 29 y el numeral 33.3 del artículo 33, ambos articulados del Reglamento, en el procedimiento de Independización o Parcelación de Terreno Rústico, para acceder a la autorización de Independización o Parcelación de Terreno Rústico, por cuanto **debe primar el interés general, sobre el interés particular, a fin de lograr un desarrollo urbano armónico.**

E. El procedimiento que debe aplicarse al Planeamiento Integral, según la normativa vigente: señalando las precisiones y fundamentos, en los numerales 6.1 hasta el 6.8:

- 6.1 Se ratifica lo vertido, en el literal f. del subnumeral 4.4, numerales 4.5 y 4.7, del numeral II.2.3 del presente informe legal.
- 6.2 Se ratifica lo vertido, en el subnumeral 5.4, del numeral II.2.4 del presente informe legal.
- 6.3 Se ratifica lo vertido, en el subnumeral 5.4, del numeral II.2.4 del presente informe legal.
- 6.4 Se ratifica lo vertido, en el subnumeral 5.4, del numeral II.2.4 del presente informe legal.
- 6.5 Se ratifica lo vertido, en el subnumeral 5.4, del numeral II.2.4 del presente informe legal.
- 6.6 Se ratifica lo vertido, en el subnumeral 5.4, del numeral II.2.4 del presente informe legal.
- 6.7 Se ratifica lo vertido, en el subnumeral 5.4, del numeral II.2.4 del presente informe legal.
- 6.8 Se ratifica lo vertido, en el subnumeral 5.4, del numeral II.2.4 del presente informe legal.

Valoración: en este extremo, la apelante sólo glosa la normatividad relativa al **Planeamiento Integral-PI**, prevista en la Norma GH.010 del RNE y en el RATDUS; obviando el hecho, de que la Propuesta de Planeamiento presentada, al ser evaluada técnicamente por la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, **ha sido objeto de observaciones**, señalando que las 5 Parcelas que incluyen a las Parcelas denominadas “Lote 1-ILP y Lote 2-ILP” **no se caracterizan como Área Urbanizable inmediata**, correspondiendo a la administrada presentar la **Propuesta de Planeamiento Integral para dicho ámbito, en cumplimiento del artículo 33.1 del Reglamento**; de igual manera, considerando la aplicación de la normatividad contenida en el PLANMET 2040, al que hace referencia la apelante en sus fundamentos de derecho, el terreno rústico inscrito en la Partida N° 07051649 del Registro de Predios, **se encuentra dentro de la Clasificación de Suelo Urbanizable (SUB) y cuando tenga la aprobación y ejecución de un Planeamiento Integral o Plan Específico, se transformará de urbanizable a urbano, o a no urbanizable**, dependiendo de las recomendaciones del estudio que se realice no desvirtúa.

Ambos, son los fundamentos que conllevan a que Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C., presente la Propuesta de Planeamiento Integral.

Documentación técnica suficiente: señalando las precisiones y fundamentos, en los numerales 7.1 hasta el 7.3:

- 7.1 Cabe tener en consideración las precisiones técnicas, señaladas en el Informe Técnico N° 060-2022/JPOL (fs. 133 a fs. 135 vuelta), en lo concerniente a las **Tres**





Municipalidad de La Molina

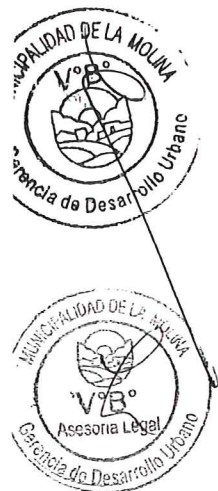
Superposiciones indicadas por la apelante, estas se han detectado sobre la Lotización de la Parcelación Semirústica La Planicie, lo cual es un tema referido a las coordenadas presentadas por la administrada en contraste con la Base Gráfica Catastral; sin embargo, esta observación Técnica y lo sustentado por la administrada, sobre los Rangos de Tolerancia, **no resuelve lo sustancial respecto a la carencia técnica, de los antecedentes registrales del Terreno Matriz**, el cual, obra inscrito en la Partida Registral N°07051649, de donde se pretenden independizar las 2 Parcelas (Lote 1-ILP y Lote 2-ILP); por lo que, al no contar con suficiente documentación técnica (cotas, ángulos, coordenadas e hitos georreferenciados, etc.), debidamente inscrita en la Partida Registral del Terreno Matriz (Título Archivado), que respalde la configuración señalada por la citada empresa, **no es posible realizar la verificación gráfica del predio Matriz, en el procedimiento de Independización de Terreno Rústico**, más aún, habiéndose verificado que la Matriz, ha sido seccionada en 9 Parcelas, las cuales, no figuran en la Base Catastral Municipal de La Molina, siendo insuficiente la información técnica del predio Matriz, tal como se indicó en el Tercer Considerando de la Resolución Subgerencial N°088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC.

- 7.2 La cita del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es la correcta.
- 7.3 De conformidad, con lo señalado el Informe Técnico N° 060-2022/JPOL (fs. 133 a fs. 135 vuelta), **no es posible realizar la verificación gráfica del predio Matriz, en el procedimiento de Independización de Terreno Rústico**, más aún, habiéndose verificado que la Matriz, ha sido seccionada en 9 Parcelas, las cuales, no figuran en la Base Catastral Municipal de La Molina.

Valoración: en este extremo, la apelante no desvirtúa, por cuanto al no contar con suficiente documentación técnica (cotas, ángulos, coordenadas e hitos georreferenciados, etc.), debidamente inscrita en la Partida Registral del Terreno Matriz (Título Archivado), que respalde la configuración señalada por la citada empresa, **no es posible realizar la verificación gráfica del predio Matriz, en el procedimiento de Independización de Terreno Rústico**, más aún, habiéndose verificado que la Matriz, ha sido seccionada en 9 Parcelas, las cuales, no figuran en la Base Catastral Municipal de La Molina.

Que, en cuanto al Informe Legal N° 57-2022-MDLM-GDU/ZLV, luego del análisis del Recurso de Apelación, interpuesto por la Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C. contra la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, detallado en los dos considerandos que anteceden, concluye en lo siguiente:

1. A mérito del **Principio de Informalismo**, previsto en el subnumeral 1.6, del numeral 1, artículo IV del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se ha considerado y evaluado los fundamentos esgrimidos por Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C. en su Recurso de Apelación, basados en la Ordenanza N° 2499-2022, que aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021 – 2040 – PLANMET 2040, en lo que corresponde a la Clasificación del Suelo.
2. En el **Artículo 5 de la Ordenanza N° 2499-2022**, se trata todo lo relacionado al **Régimen del Suelo y Estructuración Urbana en la Metrópoli**; en el numeral 5.2 de la citada ordenanza, **determina la Clasificación del Suelo**, como primer nivel del régimen del suelo, tiene como principal finalidad, determinar la aptitud urbanística general del suelo para establecer el principal destino del uso del suelo, diferenciando claramente entre aquellos suelos que podrán estar sujetos a procesos de urbanización y edificación, de aquellos que, por sus valores naturales, paisajísticos, productivos, de riesgo, etc. deberán quedar excluidos y protegidos de la acción urbanizadora; o, de aquellos en el que por sus condiciones especiales necesitan del desarrollo de determinados estudios especiales para clasificarlos como suelo urbano o no urbanizable.
3. Los argumentos vertidos en el Informe Técnico N° 051-2022/JPOL (fs. 61 a fs. 62 vuelta), en el cual se fundamenta la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, no se basan en la Ordenanza N° 228-MML, tal como consta en el numeral 3.5 (segundo y tercer párrafo) y numeral 3.6, del citado informe técnico.





Municipalidad de La Molina

4. La apelante no desvirtúa, el hecho de que la Propuesta de Planeamiento Integral presentada y evaluada técnicamente, ha sido objeto de observaciones, señalando que las 5 Parcelas que incluye a las Parcelas denominadas “Lote 1-ILP y Lote 2-ILP”, **no se caracterizan como Área Urbanizable inmediata**, correspondiendo a la administrada presentar la **Propuesta de Planeamiento Integral para dicho ámbito**, en cumplimiento del artículo 33.1 del Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA. La observación, en mención consta en el numeral 3.5, rubro Análisis del Informe Técnico N° 052-2022/JPOL (fs.67 y fs. 68 vuelta).
5. En el numeral 5.2.2, páginas 142 y 143, de la Ordenanza N° 2499-2022 que Aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040 – PLANMET 2040, se define el Suelo Urbanizable, conforme a lo establecido en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible - DUS y las cuatro subcategorías que lo conforman; de lo cual se colige, que el terreno rústico inscrito en la Partida N° 07051649 del Registro de Predios, **se encuentra dentro de la Clasificación de Suelo Urbanizable (SUB)**, con la consiguiente exigencia de contar con la aprobación de un **Planeamiento Integral o Plan Específico**, según sea el caso, **estudios que determinaran las condiciones de uso, incluso, pueden determinar su clasificación, como suelo no urbanizable, dependiendo de las recomendaciones del estudio que se realice.**
6. De conformidad con lo señalado en los numerales 4 y 5, que anteceden, **conllevan a que Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C. presente la Propuesta de Planeamiento Integral**, formalidad obligatoria para tramitar la Independización o Parcelación de Terreno Rústico, del terreno rústico inscrito en la Partida N° 07051649 del Registro de Predios.
7. De acuerdo a lo señalado en el Informe Técnico N° 060-2022/JPOL, el **Plano del Predio Matriz** y la indicación de las **Parcelas Remanentes**, en el Plano de Independización, son requisitos dispuestos en el numeral 29.1, del Art. 29°, del Reglamento de la Ley N°29090, los cuales, **no fueron presentados por la administrada**. En cuanto, a la **Reconstrucción de la Partida Matriz**, presentada como Anexo 3 (Memoria y Plano de Ubicación y Localización), de la Sección Parcela G, que forma parte del Terreno Matriz, donde se ubicarían las 2 Parcelas (Lote 1-ILP y Lote 2-ILP), esta documentación técnica, no obra inscrita en la Partida N°07051649, que corresponde al predio Matriz; por lo cual, **es información técnica referencial**, debiendo la administrada, actualizar y/o rectificar la información de las 9 Secciones que conforman el predio Matriz (Parcelas A, B, C, D, E, F, G, H, I), en un **procedimiento distinto al de Independización de Terreno Rústico**.

Corresponde emitir resolución de gerencia, declarando Infundado el Recurso de Apelación interpuesto por Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C., contra la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, ratificándola en todos sus extremos y dando por agotada la vía administrativa (artículo 228 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS);

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, 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 INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C., contra la Resolución Subgerencial N° 088-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, ratificándola en todos sus extremos, de conformidad con lo vertido en el Décimo, Décimo Primer y Décimo Segundo Considerando de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR la presente resolución de gerencia a Inmobiliaria Bello Horizonte S.A.C. en el domicilio consignado en el Anexo 01 – escrito del Recurso de





Municipalidad de La Molina

“AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL”

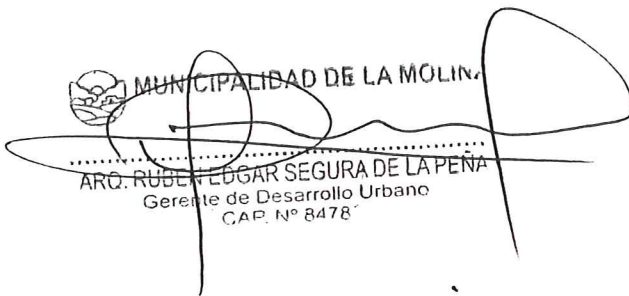
Apelación, sito en Av. Santa Rosa de Collanac, Lote N° 64A , Comunidad Campesina de Collanac (Manchay), distrito de Pachacamac.

ARTÍCULO TERCERO.- TENER por Agotada la Vía administrativa, conforme lo previsto en el artículo 22 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTÍCULO CUARTO.- 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 QUINTO.- REMITIR los presentes actuados administrativos a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Primero de esta Resolución de Gerencia.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA
ARQ. RUBÉN EDGAR SEGURA DE LA PEÑA
Gerente de Desarrollo Urbano
CAP. N° 8478

REDLP/zlv