



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

## Resolución de Alcaldía N° 0742

Ate; 30 NOV. 2021

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE;

**VISTO;** el Informe N° 058-2021-MDA/GIU-SGHUE-DACV e Informe N° 254-2021-MDA/GIU-SGHUE de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones; el Informe N° 170-2021 y N° 183-2021-MDA/GIU de la Gerencia de Infraestructura y Urbanismo; el Informe N° 744-2021-MDA/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica; el Memorandum N° 2259-2021-MDA/A del Despacho de Alcaldía; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el Artículo 24° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que las municipalidades distritales y las provinciales o la Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, identifican los predios registralmente calificados como rústicos que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos, emitiendo la Resolución que declare habilitado de oficio dichos predios, disponiendo la inscripción registral de uso rústico a urbano y precisando que estas habilitaciones no están sujetas a aportes de la habilitación urbana, siendo que las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio;

Que, mediante Ordenanza N° 223-MDA dictada por el Concejo Municipal de Ate, se estableció los requisitos para la declaración de habilitado de oficio para los inmuebles calificados registralmente como rústicos que se encuentren ubicados en zonas urbanas y consolidadas con edificaciones y servicios públicos en el Distrito de Ate, encargando a la Gerencia de Desarrollo Urbano (hoy Gerencia de Infraestructura y Urbanismo) y a la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro (hoy a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones) la identificación de estos predios que cumplan con las condiciones establecidas en la precitada Ordenanza;

Que, de acuerdo al Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece entre otros, el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio; así como en su Reglamento Vigente aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA;

Que, mediante Informe N° 058-2021-MDA/GIU-SGHUE-DACV, el personal técnico de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, informa que el predio donde se desarrolla la "Urbanización Los Portales de Pariachi - Ate", predio a habilitar urbano de oficio, que se encuentra debidamente inscrita en los Registros Públicos, mediante el Certificado Literal N° 44970295, correspondiente al terreno de 29,280.35 m2. de propiedad de Alfonso Ayre Ávila, Felicita Cecilia Condori Chinchay y Otros, estando calificada registralmente como Predio Rustico; sin embargo, el inmueble presenta edificaciones fijas, permanentes y consolidadas de uso Residencial desde hace muchos años, contando con los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica domiciliar y pública; como también, cuenta con manzaneo, lotización y las vías ejecutadas, y a pesar de ello no cuenta con Habilitación Urbana; asimismo, en relación a los Planes Urbanos el área técnica de la Sub Gerencia de Habilitaciones y Edificaciones, señala que el predio en mención está calificado con la zonificación "RDM" Residencial de Densidad Media y "CZ" Comercio Zonal, de conformidad con la Ordenanza N° 1099-MML, cumpliendo los lotes el área mínima reglamentaria, según su zonificación. En cuanto al sistema vial, el predio se encuentra afecto a tres vías metropolitanas, consignadas como Carretera Central (ancho de 63.00m.), Avenida Acceso a Huaycán (ancho de 30.000 m) y la Avenida NN6 con un ancho de 30.00m y 27.00m (el ancho de vía de 27.00m., para esta vía resulta del levantamiento efectuado y estando de acuerdo a lo establecido en el Artículo Cuarto de la Ordenanza N° 341-MML), que indica que: "En los casos que para la ejecución de una Sección Vial Normativa determinada existan limitaciones topográficas, técnicas u otras razones no previstas que limiten su ancho, el Derecho de Vía podría tener variaciones menores (del orden  $\pm$  10% y no mayor de 5 mts.) en relación al





ancho total previsto para la Sección Vial Normativa. En estos casos los ajustes se aplicarán sobre los componentes de la Sección prioritariamente en las franjas de servicio local y en los separadores laterales y/o centrales, mas nunca en las calzadas ni en las veredas", por lo cual se considera un área total de afectación a vía metropolitana de 4,886.80 m2.; asimismo, al interior de la habilitación se generan vías locales denominadas Calle Los Jazmines (antes Calle 1) con anchos de 12.80m. y variable de 12.40m a 12.80m; Calle Los Rosales (antes Calle 3) y Calle Los Claveles (antes Calle 2) ambas con un ancho variable de 12.40m – 12.80m; el Pasaje Los Geranios (antes Pasaje 2); Pasaje Las Azucenas (antes Pasaje 1); Pasaje Los Girasoles (antes Pasaje 5), Pasaje Las Orquídeas (antes Pasaje 4) con un ancho variable de 5.70m – 7.20m., un ancho de 6.60m., y un ancho variable de 5.20m – 6.60m. De otro lado, las habilitaciones urbanas de oficio no se encuentran sujetas a los aportes reglamentarios, de conformidad con el artículo 24° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones; sin embargo, en la Urbanización Los Portales de Pariachi – Ate se encuentran consideradas un Área de Educación (Aporte reglamentario para el Ministerio de Educación) con un área de 515.43 m2., y un Área de Parque (Aporte reglamentario para Recreación Pública) con un área de 1,498.02 m2. Al revisarse los antecedentes registrales del predio matriz, se observan discrepancias respecto a las medidas perimétricas inscritas en la partida en mención las cuales no corresponden con los datos obtenidos del levantamiento topográfico en campo y la realidad física por lo que la institución edil (como ente generador de catastro) y en aplicación del artículo 24° de la Ley N° 29090, modificado por el Decreto Legislativo N° 1426, procede adecuar la realidad física del predio; por consiguiente, el predio en mención cumple con los Planes de Desarrollo Urbano;



Que, mediante Informe N° 254-2021-MDA/GIU-SGHUE, la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, informa en relación a la Habilitación Urbana de Oficio solicitada para la "Urbanización Los Portales de Pariachi - Ate", para uso Residencial de Densidad Media "RDM" y Comercio Zonal "CZ", esta se encuentra desarrollada en el terreno rustico de 29,280.35 m2., inscrito en los Registros Públicos, mediante el Certificado Literal N° 44970295 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Asimismo, añade que se han realizado las acciones técnicas necesarias para atender lo solicitado, llevando a cabo una inspección ocular, emitiéndose de esa forma el Informe N° 058-2021-MDA/GIU-SGHUE-DACV, del Área Técnica de la Sub Gerencia; en ese contexto, recomiendan emitir la Resolución de Alcaldía que apruebe de oficio la habilitación urbana de la "Urbanización Los Portales de Pariachi - Ate" de acuerdo al plano signado como Plano N° 057-2021-SGHUE-GIU/MDA,



Que, mediante Informe N° 170-2021-MDA/GIU, la Gerencia de Infraestructura y Urbanismo remite el Informe N° 254-2021-MDA/GIU-SGHUE e Informe N° 058-2021-MDA/GIU-SGHUE-DACV de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, respecto a la Habilitación Urbana de Oficio de la "Urbanización Los Portales de Pariachi - Ate", adjuntando el proyecto de Resolución; por lo que solicita pronunciamiento legal al respecto y se prosiga con el trámite administrativo correspondiente;

Que, mediante Informe N° 744-2021-MDA/GAJ, la Gerencia de Asesoría Jurídica opina que estando al contenido del Informe N° 058-2021-MDA/GIU-SGHUE-DACV, e Informe N° 254-2021-MDA/GIU-SGHUE, emitidos por la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, resulta procedente se emita la Resolución de Alcaldía correspondiente, aprobando la Habilitación Urbana de Oficio del predio antes señalado en los informes precedentes;



Que, mediante Informe N° 183-2021-MDA/GIU, la Gerencia de Infraestructura y Urbanismo indica que estando conforme a los informes técnicos-legales antes mencionados, por el que se determina factible la aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio del predio antes descrito, remite los actuados administrativos a fin de que se emita la Resolución de Alcaldía respectiva;

Que, mediante Memorándum N° 2259-2021-MDA/A, el Despacho de Alcaldía indica se proyecte la Resolución de Alcaldía correspondiente;

**ESTANDO A LOS FUNDAMENTOS EXPUESTOS EN LA PARTE CONSIDERATIVA Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 6) DEL ARTÍCULO 20° DE LA LEY N° 27972, LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES; LA LEY N° 29090 - LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES Y SU REGLAMENTO APROBADO MEDIANTE DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA, QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIONES URBANAS DE OFICIO Y SU TEXTO ÚNICO ORDENADO APROBADO MEDIANTE DECRETO SUPREMO N° 006-2017-VIVIENDA.**

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** DECLARAR la HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO, de la "Urbanización Los Portales de Pariachi - Ate", para uso Residencial de Densidad Media "RDM" y Comercio Zonal "CZ", desarrollado en el terreno rustico de 29,280.35 m2., denominado "Inmueble constituido por la Parcela 10834 Predio Rustico Pariachi", ubicado en el Distrito de Ate, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que figura inscrito en el Certificado Literal N° 44970295 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima a favor de **ALFONSO AYRE ÁVILA, FELICITA CECILIA CONDORI CHINCHAY Y OTROS**, en consecuencia, calificar de urbano al mencionado predio de conformidad con su realidad local; en mérito a los considerandos antes expuestos.





## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

### Resolución de Alcaldía N° 0742

Artículo 2°.-

**APROBAR;** la **RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** correspondiente al predio para uso Residencial de Densidad Media "RDM" y Comercio Zonal "CZ", determinándose que el área inscrita en los Registros Públicos mediante el Certificado Literal N° 44970295 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, corresponde a un área de 29,280.35 m2., y un perímetro de 701.35 ml., de conformidad con el **Plano N° 057-2021-SGHUE-GIU/MDA**, Plano de Ubicación, Plano Perimétrico, Plano de Altura de Edificación y su correspondiente Memoria Descriptiva, como resultado del levantamiento topográfico practicado por la Unidad Orgánica responsable y en aplicación del Artículo 24° de la Ley N° 29090 (modificado por Decreto Legislativo N° 1426).



Artículo 3°.-

**APROBAR;** el **Plano N° 057-2021-SGHUE-GIU/MDA**, Plano de Ubicación, Plano Perimétrico, Plano de Altura de Edificación y su correspondiente Memoria Descriptiva, que forman parte de la Habilitación Urbana indicada en el artículo precedente. Asimismo, **APROBAR** el Cuadro General de Áreas según el siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN	AREA (m2)
ÁREA BRUTA DE TERRENO	29,280.35
ÁREA ÚTIL DE VIVIENDA (83 Lotes)	15,169.60
ÁREA AFECTA A VÍA METROPOLITANA	4,886.80
ÁREA DE CIRCULACIÓN Y VÍAS	6,872.85
ÁREA DE MINISTERIO DE EDUCACIÓN	515.43
ÁREA DE RECREACIÓN PÚBLICA	1,498.02
ÁREA PENDIENTE DE HABILITAR	337.65

Artículo 3°.-

**DETERMINAR;** que como resultado de la Habilitación Urbana el predio en mención cuenta con 83 lotes, los cuales están destinados para Vivienda con zonificación Residencial de Densidad Media "RDM" y Comercio Zonal "CZ", cuyos linderos y medidas perimétricas se detallan en el **Plano N° 057-2021-SGHUE-GIU/MDA** y Memoria Descriptiva que forman parte de la presente Resolución.

Artículo 4°.-

**DISPONER;** la inscripción registral del cambio de uso de suelo rustico a urbano de los lotes que conforman la "**Urbanización Los Portales de Pariachi - Ate**", de conformidad con el plano aprobado en el artículo precedente y Memoria Descriptiva que forman parte de la presente Resolución.

Artículo 5°.-

**DISPONER;** la publicación de la presente Resolución en el Diario Oficial "El Peruano", a cuenta y costo del interesado.

Artículo 6°.-

**ENCARGAR;** el cumplimiento de la presente Resolución de Alcaldía a la Gerencia Municipal, Gerencia de Infraestructura y Urbanismo, Gerencia de Administración Tributaria, Sub Gerencia de Habilitación Urbana y Edificaciones y demás áreas pertinentes de esta Corporación Municipal.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE  
Abog. GINA YSELA GALVEZ SALDAÑA  
SECRETARÍA GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE  
Econ. EDDE CUELLAR ALEGRIA  
ALCALDE

