



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0332

Ate, 28 ABR 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

VISTO: El Documento N° 44474-2022 y Anexos, presentados por la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A – CILCOSA; el Informe N° 000282-2025-MDA/GDTI-SGDT, N° 000407-2025-MDA/GDTI-SGDT y N° 000459-2025-MDA/GDTI-SGDT, de la Subgerencia de Desarrollo Territorial; el Memorando N° 000079-2025-MDA/GM-GDTI e Informe N° 000036-2025-MDA/GM-GDTI, de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura; el Informe N° 000177-2025-MDA/OGPE-OPMI, de la Oficina de Planeamiento, Modernización e Inversiones; el Memorando N° 000164-2025-MDA/GM-OGPE, de la Oficina General de Planificación Estratégica; el Informe N° 000088-2025-MDA/GM-OGAJ, de la Oficina General de Asesoría Jurídica; el Memorando N° 000647-2025-MDA/GM de la Gerencia Municipal; y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú y sus modificatorias, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y sus modificatorias, señala 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, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico”;*

Que, el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, menciona que: *“los gobiernos locales están sujetos a las leyes y disposiciones de manera general y de conformidad con la Constitución Política del Perú, regulan las actividades y funcionamiento del sector público; así como las normas técnicas referidas a los servicios y bienes públicos, y a los sistemas administrativos del Estado que por su naturaleza son de observancia y cumplimiento obligatorio. Las competencias y funciones específicas y municipales se cumplen en armonía con las políticas y planes nacionales, regionales y locales de desarrollo”;*

Que, el artículo 24° (artículo modificado por el artículo 2° del Decreto Legislativo N°1426) de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, sobre las Habilitaciones Urbanas de Oficio, señala lo siguiente:

“Artículo 24.- Habilitaciones Urbanas de Oficio

Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano (...);

Que, el artículo 44° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, establece lo siguiente:

“Artículo 44°.- Procedencia de la Habilitación Urbana de Oficio.

El predio matriz identificado para ser objeto de habilitación urbana de oficio cumple con las siguientes condiciones:

- a) *Estar inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.*
- b) *Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación es del 90% del total del área útil del predio matriz.*
- c) *Estar definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.*



d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de riego y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso”;

Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 0384 de fecha 25.11.2020, se resuelve declarar la Habilitación Urbana de Oficio de la “Residencial Las Praderas de Pariachi Primera y Segunda Etapa”, para uso Residencial de Densidad Media “RDM” y Comercio Zonal “CZ”, desarrollado en el terreno rústico de 64,456.32 m², distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, el mismo que figura inscrito en la Partida N° 44966611 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la COMPAÑÍA INMOBILIARIA LOS CONSTRUCTORES S.A., en consecuencia, calificar de urbano al mencionado predio de conformidad con su realidad física;

Que, mediante Esquela de Observación de fecha 08.07.2022, la SUNARP emite observaciones a la documentación presentada en conformidad al Título N° 2022-01088968, el cual señala que: “(...) se visualiza gráficamente a las parcelas en estudio ubicadas en ámbito del predio inscrito en la Partida N°44966611, sin que sea factible determinar si las rectificaciones propuestas de área, linderos y medidas perimétricas presenten implicancias con el ámbito de predios colindantes; sobre el cuadro de áreas de la Resolución de Alcaldía se advierte error en el área bruta, dado que figura con 64,456.00 m², siendo lo correcto 64,456.32 m²; la memoria descriptiva no contiene las colindancias de los lotes”;

Que, mediante Documento N°44474-2022 de fecha 25.07.2022, el Sr. Simón Ortiz Talaverano, en calidad de representante legal de la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A - CILCOSA., presenta Esquela de Observaciones del Título N°2022-01088968 de fecha 08.07.2022, referente a la inscripción de la Habilitación Urbana de Oficio, a fin de solicitar el levantamiento de las observaciones antes mencionadas;

Que, mediante los Informes Técnico Legales N° 136-2024-KVCR-VHMB de fecha 14.11.2024, Informe N°004-2025-KVCR-VHMB, de fecha 04.02.2025, N° 012-2025-KVCR de fecha 26.02.2025 y N° 019-2025-KVCR de fecha 19.03.2025, el área técnica y legal de la Subgerencia de Desarrollo Territorial informa que, considerando las observaciones generadas por la SUNARP a través de la Esquela de Observación del Título N°2022-01088968, el área técnica procedió a realizar la evaluación de la nueva documentación técnica, producto del Levantamiento Topográfico previa certificación de los Puntos Geodésicos N°1012300 y N°1012301 por el Instituto Geográfico Nacional – IGN, lo que permitió obtener el área total, linderos y medidas perimétricas de la Parcela 10564 y 10565, manteniendo el área total de 64,400.00 m², debido a que sobre la Ficha N°371029 de la Partida N°44966611, no se describe los linderos y medidas perimétricas de las parcelas;

Que, de acuerdo al levantamiento topográfico efectuado sobre el terreno se determinó que el área total es de 64,400.00 m², de acuerdo a la Partida Registral N°44966611, cuya área total de la Parcela N° 10564 es de 36,000.00 m² y el área total de la Parcela N° 10565 es de 28,400.00 m²; por lo que para la presente Habilitación Urbana de Oficio se precisará el área, linderos y medidas perimétricas de los mismos, de acuerdo al plano de lotización, perimétrico y topográfico;

Que, los aportes reglamentarios aprobados mediante la Resolución de Alcaldía N° 0384, de fecha 25.11.2020, comprendidos por la Zona de Recreación Pública (Parques 1 y 9) tuvieron una disminución en su área total, así como el aumento del área del aporte de Otros Fines, esto debido al levantamiento topográfico que generó el sinceramiento de las áreas totales reales de dichos aportes, quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS			
APORTE	DENOMINACIÓN	ÁREA APROB. R.A. N° 0384-2020	ÁREA MODIF.
Zona de Recreación Pública	Parque N°09	1,698.06 m ²	1,638.93 m ²
Zona de Recreación Pública	Parque N°01	2,030.20 m ²	2,008.28 m ²
Otros Fines	Otros Fines 01	903.44 m ²	903.56 m ²
Otros Fines	Otros Fines 02	747.47 m ²	762.07 m ²

Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 44° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, mediante el Informe N°043-2020-MDA/GIU-SGHUE-DAVC, de fecha 07.10.2020, se precisó que el terreno materia de evaluación cumple con las condiciones inferidas en la Ley N° 29090 y reglamento para ser habilitado de oficio;



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0332

Que, mediante el Informe N° 000282-2025-MDA/GDTI-SGDT, la Subgerencia de Desarrollo Territorial informa en relación a la Habilitación Urbana de Oficio de la Parcela 10564 y 10565 que se han efectuado las modificaciones para subsanar la observación señalada en la Esquela de Observación emitida el 08.07.2022, por la SUNARP sobre el Título N° 2022-01088968. En ese contexto, recomienda emitir la Resolución de Alcaldía en calidad de modificatoria, sobre la Habilitación Urbana de Oficio de la Parcela 10564 y 10565, sobre el cual se desarrolla la organización "Residencial Las Praderas de Pariachi Primera y Segunda Etapa";

Que, mediante Memorando N° 000079-2025-MDA/GM-GDTI, la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura traslada los actuados a la Oficina General de Planificación Estratégica para la opinión técnica correspondiente;

Que, mediante Memorando N° 000164-2025-MDA/GM-OGPE, la Oficina General de Planificación Estratégica, de conformidad con el Informe N° 000177-2025-MDA/OGPE-OPMI, emitido por la Oficina de Planeamiento, Modernización e Inversiones a su cargo, emite opinión técnica favorable a lo propuesto por la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura por intermedio de la Subgerencia de Desarrollo Territorial, y remite los actuados a la Oficina General de Asesoría Jurídica para la opinión legal correspondiente;

Que, mediante Informe N° 000088-2025-MDA/GM-OGAJ, la Oficina General de Asesoría Jurídica, manifiesta que estándose a lo expuesto por la Subgerencia de Desarrollo Territorial a través del Informe N° 000282-2025-MDA/GDTI-SGDT, en concordancia con el Informe Técnico Legal N° 136-2024-KVCR-VHMB, Informe Técnico Legal N° 000004-2025-KVCR-VHMB, Informe N° 000012-2025-KVCR, Informe N° 000019-2025-KVCR e Informe N° 000407-2025-MDA/GDTI-SGDT, con la conformidad de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura mediante Memorando N° 000079-2025-MDA/GDTI; y, teniéndose en consideración la opinión técnica de la Oficina de Planeamiento, Modernización e Inversiones contando con la conformidad de la Oficina General de Planificación Estratégica, considera viable la modificación de Resolución de Alcaldía N° 0384 de fecha 25 de noviembre de 2020, correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio de la Parcela N° 10564 y Parcela N° 10565, sobre el cual se desarrolla la organización "Residencial Las Praderas de Pariachi Primera y Segunda Etapa"; ello conforme a la propuesta formulada por la Subgerencia de Desarrollo Territorial, toda vez que se advierte la necesidad de modificar los alcances contenidos en la mencionada Resolución de Alcaldía, a fin de subsanar las observaciones advertidas por la SUNARP. La referida modificación deberá materializarse mediante una Resolución de Alcaldía;

Que, mediante Informe N° 000459-2025-MDA/GDTI-SGDT, la Subgerencia de Desarrollo Territorial, precisa el tenor del proyecto de resolución y remite los actuados a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, para la prosecución de su trámite correspondiente;

Que, mediante Informe N° 000036-2025-MDA/GM-GDTI, la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura traslada los actuados a la Gerencia Municipal con las subsanaciones precisadas al acto resolutorio, para la continuación del trámite respectivo;

Que, mediante Memorando N° 000647-2025-MDA/GM, la Gerencia Municipal indica a la Oficina General de Atención al Concejo, Gestión Documentaria y Comunicaciones, se realice las acciones administrativas correspondientes conforme a Ley;

ESTANDO A LOS FUNDAMENTOS EXPUESTOS EN LA PARTE CONSIDERATIVA Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS EN EL NUMERAL 6) DEL ARTÍCULO 20° DE LA LEY N° 27972, LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES;

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- MODIFICAR, el artículo 1° de la Resolución de Alcaldía N° 0384 de fecha 25 de noviembre de 2020, ello en el extremo de aclarar que producto del levantamiento topográfico del terreno conformado por la **Parcela N°10564** y **Parcela N°10565** que forma parte del predio rústico Pariachi, sobre el cual se desarrolla la organización "Residencial Las Praderas de Pariachi Primera y Segunda Etapa" ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, para uso **Residencial de Densidad Media (RDM), Comercio Zonal (CZ), Comercio Vecinal (CV) y Zona de Recreación Pública (ZRP)**; cuenta con un área total de 64,400.00 m², según la Partida N°44966611 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de propiedad de la COMPAÑIA INMOBILIARIA LOS CONSTRUCTORES S.A, en consecuencia calificar de urbano al mencionado predio de conformidad con su realidad local; en mérito a los considerandos antes expuestos.

Artículo 2°.- MODIFICAR, el artículo 2° de la Resolución de Alcaldía N° 0384 de fecha 25 de noviembre de 2020, ello en el extremo de APROBAR, el **ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** de las parcelas que conforman el terreno inscrito sobre la Partida N°44966611, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sobre un área total de 64,400.00 m², determinando su distribución en la Parcela N°10564 con un área de 36,000.00 m² y un perímetro de 909.18 ml; y, la Parcela N°10565 con un área de 28,400.00 m² y un perímetro de 745.30 ml; de conformidad con el **Plano N°002-2025-SGDT-GDTI/MDA**, los mismos que se reflejarán sobre el Plano de Ubicación y Localización, Plano Perimétrico y Topográfico, Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificación y su correspondiente Memoria Descriptiva, como resultado del levantamiento topográfico que cuenta con Puntos Geodésicos (N°1012300 y N°1012301) certificados por el Instituto Geográfico Nacional – IGN, y en aplicación del artículo 24° de la Ley N°29090 (modificado por el Decreto Legislativo N°1426).

Artículo 3°.- MODIFICAR, el artículo 3° de la Resolución de Alcaldía N° 0384 de fecha 25 de noviembre de 2020, en el extremo de APROBAR el **Plano N° 002-2025-SGDT-GDTI/MDA**, Plano de Ubicación y Localización, Plano Perimétrico y Topográfico, Plano de Lotes Ocupados y Altura de Edificación y su correspondiente Memoria Descriptiva, que forman parte de la Habilitación Urbana indicada en el precedente. Asimismo, **APROBAR** el Cuadro General de Áreas según el siguiente detalle:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
ÁREA BRUTA DEL TERRENO	64,400.00
ÁREA ÚTIL DE VIVIENDAS	38,062.67
AREA AFECTA A VIA METROPOLITANA	7,711.05
AREA DE RECREACIÓN PÚBLICA - PARQUE 01 Y 09	3,637.21
ÁREA DE OTROS FINES 01 Y 02	1,665.63
AREA DE SERVIDUMBRE (Inscrita en el Asiento B00002 de la Partida N°44966611 a favor de SEDAPAL)	200.00
ÁREA DE CIRCULACIÓN DE VÍAS	13,123.44

CUADRO GENERAL DE AREAS PARCELA 10564

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
ÁREA BRUTA DEL TERRENO	36,000.00
ÁREA ÚTIL DE VIVIENDAS	20,659.71
AREA AFECTA A VIA METROPOLITANA	7,154.13
ÁREA DE RECREACIÓN PÚBLICA - PARQUE 09	1,628.93
ÁREA DE OTROS FINES 01	903.56
ÁREA DE CIRCULACIÓN DE VÍAS	5,653.67

PARCELA 10564 - MANZANAS

MANZANAS	N° DE LOTES	ÁREA (m ²)
A	29	5,841.40
B	8	1,562.55
C	12	4,193.00
D	5	3,071.90
E	9	3,028.05
F	13	2,962.81
TOTAL	76	20,659.71



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0332

CUADRO GENERAL DE AREAS PARCELA 10565

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
ÁREA BRUTA DEL TERRENO	28,400.00
ÁREA ÚTIL DE VIVIENDAS	17,402.96
AREA AFECTA A VIA METROPOLITANA	556.92
AREA DE RECREACIÓN PÚBLICA - PARQUE 01	2,008.28
ÁREA DE OTROS FINES 02	762.07
AREA DE SERVIDUMBRE (Inscrita en el Asiento B00002 de la Partida N°44966611 a favor de SEDAPAL)	200.00
ÁREA DE CIRCULACIÓN DE VÍAS	7,469.77

PARCELA 10565 - MANZANAS

MANZANAS	N° DE LOTES	ÁREA
A	37	5,871.06
B	28	5,058.75
C	26	3,850.19
D	15	2,328.06
F	2	294.90
TOTAL	108	17,402.96

Artículo 4°.- MODIFICAR, el artículo 4° de la Resolución de Alcaldía N° 0384 de fecha 25 de noviembre de 2020, en el extremo de **DETERMINAR** que como resultado de la Habilitación Urbana de Oficio el predio en mención cuenta con 184 lotes el cual está destinado para vivienda, con zonificación Residencial Densidad Media (RDM), Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ), cuyos linderos y medidas perimétricas se detallan en el **Plano N°002-2025-SGDT-GDTI/MDA** y Memoria Descriptiva que forman parte de la presente resolución.

Artículo 5°.- MODIFICAR, el artículo 5° de la Resolución de Alcaldía N° 0384 de fecha 25 de noviembre de 2020, ello en el extremo de **DISPONER**; la inscripción registral del cambio de uso de suelo rustico a urbano de los lotes resultantes que conforman la presente Habilitación Urbana de Oficio correspondiente a la Parcela N°10564 y N°10565 que forma parte del predio rustico Pariachi, sobre el cual se desarrolla la organización "Residencial Las Praderas de Pariachi Primera y Segunda Etapa", de conformidad con los planos aprobados en el artículo 3° y memoria descriptiva que forma parte de la presente resolución.

Artículo 6°.- PRECISAR, que producto del levantamiento topográfico sobre el área de terreno conformado por la Parcela N°10564 y Parcela N°10565 que forma parte del predio rústico Pariachi, en el cual se desarrolla la organización "Residencial Las Praderas de Pariachi Primera y Segunda Etapa", cuenta con aportes reglamentarios conformados por las áreas de Recreación Pública y Otros Fines, por lo que, en cumplimiento del artículo 41° y 46° del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, se deberá efectuar la comunicación y transferencia de dichos aportes aprobados mediante la presente resolución a las entidades públicas beneficiadas.

Artículo 7°.- En consecuencia, de lo señalado en el artículo anterior, **APROBAR** las áreas destinadas a aportes reglamentarios de Recreación Pública y Otros Fines, cuyas áreas son las siguientes:

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS

APORTE	DENOMINACIÓN	ÁREA
Zona de Recreación Pública	Parque N°09	1,638.93 m²
Zona de Recreación Pública	Parque N°01	2,008.28 m²
Otros Fines	Otros Fines 01	903.56 m²
Otros Fines	Otros Fines 02	762.07 m²

Para efectos de transferir los aportes reglamentarios aprobados, se deberá realizar la comunicación correspondiente a las entidades públicas beneficiarias.



Artículo 8°.- RATIFICAR; en sus demás extremos la Resolución de Alcaldía N° 0384 de fecha 25 de noviembre de 2020.

Artículo 9°.- DEJAR SIN EFECTO; todo acto administrativo que se oponga o contravenga a la presente Resolución.

Artículo 10°.- DISPONER; se efectuó comunicación a la Municipalidad Metropolitana de Lima, copias de la Resolución Municipal emitida y planos respectivos que sustentan la presente resolución

Artículo 11°.- DISPONER; que la Oficina de Abastecimiento, realice las acciones correspondientes respecto a los aportes reglamentarios.

Artículo 12°.- MODIFICAR, el artículo 7° de la Resolución de Alcaldía N°0384 de fecha 25 de noviembre de 2020, ello en el extremo de **ENCARGAR;** el cumplimiento de la presente Resolución de Alcaldía a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, Gerencia de Administración Tributaria, Subgerencia de Desarrollo Territorial y demás áreas pertinentes de esta Corporación Edil.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE
ABG. FRANCO VIDAL MORALES
ALCALDE

