MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0331

Ate, 28 ABR 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE;

VISTO: El Documento N° 30138-2022, el Anexo N° 2435-2024 y Anexo N°3697-2023, presentados por la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A. – CILCOSA; los Informes N° 00268-2025-MDA/GDTI-SGDT y N° 410-2025-MDA/GDTI-SGDT, de la Subgerencia de Desarrollo Territorial; el Memorando N° 000037-2025-MDA/GM-GDTI, de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura; el Informe N° 000105-2025-MDA/OGPE-OPMI, de la Oficina de Planeamiento, Modernización e Inversiones, Memorando N° 000168-2025-MDA/GM-OGPE, de la Oficina General de Planificación Estratégica, el Informe N° 000089-2025-MDA/GM-OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica; el Memorando Nº 000585-2025-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° 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 regadío 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° 0571 de fecha 13 de noviembre de 2019, se resuelve declarar la Habilitación Urbana de Oficio de la "Urbanización Residencial Los Robles de Ate Tercera Etapa Ampliación", para uso Residencial de Densidad Media "RDM", desarrollado en el terreno rústico de 7,346.74 m², distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, el mismo que figura inscrito en la Partida Electrónica N° 13164693 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 el Documento N°3358-2021, el Sr. Simón Ortiz Talaverano, solicita el levantamiento de observaciones formuladas por la SUNARP a través de la Esquela de Observación, en virtud del Título N°2020-020244708; la misma que fue aclarada mediante la Resolución de Alcaldía N° 0279 de fecha 29 de abril de 2021;

Que, mediante Documento N°30138-2022 y Anexo N°3697-2023, el Sr. Simón Ortiz Talaverano, en calidad de representante legal de la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A - CILCOSA., solicita el levantamiento de la Esquela de Observación de fecha 13 de mayo de 2022 emitido por SUNARP, en mérito al Título Nº 2022-01088971, por lo cual, el área técnica subsana con la emisión de la Resolución de Alcaldía N° 0563 de fecha 18 de julio de 2022;

Que, mediante Anexo N° 2435-2024, el Sr. Simón Ortiz Talaverano en calidad de representante legal de la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A - CILCOSA., presenta un documento notarial autorizando a la Corporación Edil realizar la modificación del perímetro y área del predio constituido por el Sub Lote 4A Fundo La Estrella, señalando que el predio colindante, cuyo propietario registral es la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A – CILCOSA constituido por el Sub Lote 5 del Lote 106C y parte del Lote 107 de la Parcelación del Fundo La Estrella, cederá el 66.63 m2 de su área al predio evaluado (cuya área cedida corresponde al área parcial de los lotes comprendidos en el área de compensación del predio que cede) constituido por el Sub Lote 4A Fundo La Estrella para compensar el área de los lotes que se encuentran parcialmente fuera del perímetro del predio evaluado y así evitar que se genere cargas registrales en el acto de inscripción de la habilitación urbana de oficio ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos -SUNARP;

Que, mediante el Informe Técnico Legal N° 143-2024-JJLO-VHMB e Informe Técnico Legal N°007-2025-JJLO-VHMB, el área técnica y el área legal de la Subgerencia de Desarrollo Territorial señala que, de acuerdo a la compensación de áreas entre los propietarios del predio conformado por el Sub Lote 4A Fundo La Estrella inscrito en la Partida N°13164693 (CILCOSA), materia de evaluación y el predio conformado por el Sub Lote 5 del Lote 106C y parte del Lote 107 de la Parcelación del Fundo La Estrella inscrito en la Partida N°49087207 (CILCOSA), el área técnica procedió a evaluar la nueva documentación, toda vez que producto de la compensación de áreas se produjo la modificación del perímetro y área inscrita (7,346.74 m²) del predio evaluado, que conforme a un levantamiento topográfico, el predio presenta un área de 7,413.37 m² y un perímetro de 441.80 ml; los mismos que serán trasladados sobre el plano de lotización, ubicación, perimétrico, plano de altura de edificación y memoria descriptiva de la Habilitación Urbana de Oficio;

Que, el predio conformado por el Sub Lote 4A Fundo La Estrella en donde se desarrolla la Urbanización Residencial Los Robles de Ate Tercera Etapa Ampliación, producto de la compensación de áreas señalado en los párrafos precedentes, cuenta con 42 lotes, compuesto por 41 lotes de uso de vivienda y 1 lote destinado para Otros Fines;

Que, de los aportes reglamentarios aprobados mediante la Resolución de Alcaldía N° 0571, de fecha 13 de noviembre de 2019, se tiene que el aporte de Otros Fines (Mz C Lote 5) tuvieron un aumento en su área total resultando un área de 441.29 m², esto debido al levantamiento topográfico que generó el sinceramiento del área.

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS			
APORTE	**UBICACIÓN**	**AREA APROB (R.A 571-2019)**	**AREA MODIF**
Otros Fines	Mz C Lote 5 de la Urb. Res. Los Robles de Ate Tercera Etapa Ampliación	441.28 m²	441.29 m²

Que, el predio conformado por el Sub Lote 4A Fundo La Estrella, presenta las condiciones establecidas en el artículo 44° del D.S. Nº 029-2019-VIVIENDA y del artículo 24° de la Ley N°29090, que son necesarias para acceder a la Habilitación Urbana de Oficio, así como, de no encontrarse inmerso en las prohibiciones dispuestas en el artículo 45° del Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA;

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0331

Que, asimismo, en consideración de lo anteriormente señalado se recomienda dejar sin efecto la Resolución de Alcaldía N° 0279, de fecha 29 de abril de 2021, esto debido a que los datos técnicos que fueron absueltas mediante la misma, serán modificados en su totalidad mediante la presente resolución como consecuencia de la compensación de áreas y rectificación de áreas y linderos efectuados al Sub Lote 4A Fundo La Estrella;

Que, mediante el Informe N° 00268-2025-MDA/GDTI-SGDT e Informe N° 00410-2025-MDA/GDTI-SGDT, la Subgerencia de Desarrollo Territorial, informa en relación a la Habilitación Urbana de Oficio de la organización "Urbanización Residencial Los Robles de Ate Tercera Etapa Ampliación", el área técnica considera evaluar el proyecto de la habilitación urbana de oficio del predio conformado por el Sub Lote 4A Fundo La Estrella, de acuerdo a la compensación de áreas entre los propietarios del predio conformado por el Sub Lote 4A Fundo La Estrella inscrito en la Partida N°13164693 (CILCOSA) materia de evaluación y el predio conformado por el Sub Lote 5 del Lote 106C y parte del Lote 107 de la Parcelación del Fundo La Estrella inscrito en la Partida N°49087207 (CILCOSA), por lo que se procedió a evaluar la nueva documentación técnica, en donde se realizó un levantamiento topográfico considerando la modificación del perímetro y área. En ese contexto, se recomienda emitir la Resolución de Alcaldía en calidad de modificación al proyecto aprobado de la Habilitación Urbana de Oficio de la organización "Urbanización Residencial Los Robles de Ate Tercera Etapa Ampliación";

Que, mediante Memorando N° 000037-2025-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° 000168-2025-MDA/GM-OGPE, la Oficina General de Planificación Estratégica, de conformidad con el Informe N° 000180-2025-MDA/OGPE-OPMI, emitido por la Oficina de Planeamiento, Modernización e Inversiones a través del cual, emite opinión técnica favorable a la propuesta formulada por la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura por intermedio de la Subgerencia de Desarrollo Territorial, remite los actuados a la Oficina General de Asesoría Jurídica para la opinión legal correspondiente;

Que, mediante Informe N° 000089-2025-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° 000268-2025-MDA/GDTI-SGDT, en concordancia con el Informe Técnico Legal N° 143-2024-JJLO-VHMB e Informe Técnico Legal N°007-2025-JJLO-VHMB, con la conformidad de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura mediante Memorando N° 0087-2025-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° 0571 de fecha 13 de noviembre de 2019 correspondiente a la Habilitación Urbana de Oficio de la "Urbanización Residencial Los Robles de Ate Tercera Etapa Ampliación", ello conforme a la propuesta formulada por la Subgerencia de Desarrollo Territorial. La referida modificación deberá materializarse mediante una Resolución de Alcaldía;

Que, mediante Informe N° 000463-2025-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° 000020-2025-MDA/GM-GDTI, la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura traslada los actuados a la Gerencia Municipal con las subsanaciones precisadas al acto resolutivo, para la continuación del trámite respectivo;

Que, mediante Memorando N° 000585-2025-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 INCISO 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° 0571 de fecha 13 de noviembre de 2019, ello en el extremo de aclarar que producto del levantamiento topográfico el área de terreno rústico del Sub Lote 4A del Fundo La Estrella sobre el cual se desarrolla la organización "Urbanización Residencial Los Robles de Ate Tercera Etapa Ampliación", ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, para uso Residencial de Densidad Media (RDM) de propiedad de la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A – CILCOSA, contiene un área total de 7,413.37 m², 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° 0571 de fecha 13 de noviembre de 2019, ello en el extremo de **APROBAR** el Plano N°005-2025-SGDT-GDTI/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 la presente resolución. Asimismo, **APROBAR** el cuadro General de Áreas según el siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN	AREA (m2)
AREA BRUTA DE TERRENO	7,413.37
AREA UTIL DE VIVIENDA (41 LOTES)	4,918.54
ÁREA DE CIRCULACIÓN Y VÍAS	2,053.54
ÁREA DE OTROS FINES (1 LOTE)	441.29

Artículo 3°.- En consecuencia de lo señalado en el artículo anterior, **APROBAR LA RECTIFICACION DE AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS** del predio constituido por el Sub Lote 4A del Fundo La Estrella, que se encuentra inscrito en la Partida N°13164693, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, sobre un área total de 7,413.37 m2. con perímetro total de 441.80 ml; de conformidad con el Plano N°005-2025-SGDT-GDTI/MDA, Plano de Ubicación, Plano Perimétrico, Plano de Altura de Edificación y su correspondiente Memoria Descriptiva, como resultado de la compensación de áreas entre el Sub Lote 4A del Fundo La Estrella inscrito en la Partida N°13164693 y el Sub Lote 5 del Lote 106C y parte del Lote 107 de la Parcelación del Fundo La Estrella inscrito en la Partida N°49087207, además del levantamiento topográfico; en aplicación del artículo 24° de la Ley N°29090 (modificado por el Decreto Legislativo N°1426).

Artículo 4°.- **MODIFICAR**, el artículo 3° de la Resolución de Alcaldía N° 0571 de fecha 13 de noviembre de 2019, ello en el extremo de **DETERMINAR** que como resultado de la Habilitación Urbana de Oficio, el predio en mención cuenta con cuarenta y un (41) lotes destinados para Vivienda con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y un (1) lote destinado a Otros Fines, cuyos linderos y medidas perimétricas se detallan en el Plano N° 005-2025- SGDT-GDTI/MDA y Memoria Descriptiva que forman parte de la presente resolución.

Artículo 5°.- **MODIFICAR,** el artículo 4° de la Resolución de Alcaldía N° 0571 de fecha 13 de noviembre de 2019, ello en el extremo de **DISPONER**; la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano de los lotes resultantes que conforman la presente Habilitación Urbana de Oficio correspondiente al Sub Lote 4A del Fundo La Estrella, sobre el cual se desarrolla la organización "Urbanización Residencial Los Robles de Ate Tercera Etapa Ampliación", de conformidad con los planos aprobados en la presente resolución y Memoria Descriptiva que forma parte de la presente Resolución.

Artículo 6°. - **PRECISAR,** que producto del levantamiento topográfico sobre el área de terreno rustico conformado por el Sub Lote 4A del Fundo La Estrella, sobre el cual se desarrolla la organización "Urbanización Residencial Los Robles de Ate Tercera Etapa Ampliación", ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, para uso Residencial de Densidad Media (RDM), la presente Habilitación Urbana de Oficio, contará con un (1) área destinada a aportes reglamentarios de Otros Fines.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0331

Artículo 7°. - En consecuencia, de lo señalado en el artículo anterior, **APROBAR** que el área destinada a aporte reglamentario de Otros Fines, es la siguiente:

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS

APORTE	UBICACIÓN	ÁREA
Otros Fines	Mz C Lote 5 de la Urb. Res. Los Robles de Ate Tercera Etapa Ampliación	441.29 m²

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

Artículo 8°.- **RATIFICAR**; los demás extremos de la Resolución de Alcaldía N° 0571 de fecha 13 de noviembre de 2019.

Artículo 9°.- **DEJAR SIN EFECTO**; la Resolución de Alcaldía N° 0279 de fecha 29 de abril de 2021 y la Resolución N° 0563 de fecha 18 de julio de 2022, en todos sus extremos, según los considerandos expuestos.

Artículo 10°.- **DEJAR SIN EFECTO;** todo acto administrativo que se oponga o contravenga a la presente Resolución.

Artículo 11°.- **DISPONER;** que se efectúe la respectiva comunicación a la Municipalidad Metropolitana de Lima, y remita copias de la presente Resolución Municipal emitida y planos respectivos que la sustenten.

Artículo 12°.- **DISPONER,** el cumplimiento de la presente resolución a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, Subgerencia de Desarrollo Territorial y las áreas pertinentes del Corporativo Municipal; y, **ENCARGAR** a la Oficina de Abastecimiento, realizar las acciones correspondientes respecto a los aportes reglamentarios.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE
ABG. FRANCO VIDAL MORALES
ALCALDE