MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0330

Ate, 28 ABR 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE;

VISTO: El Documento N° 44473-2022 de fecha 25.07.2022, el Documento N° 11004-2024 de fecha 20.02.2024 y el Anexo N° 2693 de fecha 27.11.2024, presentados por la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A. – CILCOSA; el Informe N° 000138-2025-MDA/GDTI-SGDT, N° 000281-2025-MDA/GDTI-SGDT y N° 000406-2025-MDA/GDTI-SGDT, de la Subgerencia de Desarrollo Territorial; el Memorando N° 000042-2025-MDA/GM-GDTI, N° 000081-2025-MDA/GM-GDTI e Informe N° 000012-2025-MDA/GM-GDTI de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura; el Informe N° 00178-2025-MDA/OGPE-OPMI, de la Oficina de Planeamiento, Modernización e Inversiones; el Memorando N° 000166-2025-MDA/GM-OGPE, de la Oficina General de Planificación Estratégica; el Informe N° 000082-2025-MDA/GM-OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica; el Memorando Nº 000441-2025-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° 0223, de fecha 21.04.2022, se resuelve declarar la Habilitación Urbana de Oficio de la **"Residencial Las Praderas de Pariachi de Ate Tercera Etapa"**, sobre el predio denominado Parcela 10903, para uso Residencial de Densidad Media "RDM" y Comercio Vecinal "CV" desarrollado en el terreno rústico de 114,103.29 m², distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, el mismo que figura inscrito en la Partida Literal N° 44943689 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 16.05.2022, la SUNARP emite observaciones técnicas a la documentación correspondiente al Título N° 2022-01371784, presentada por el Sr. Simón Ortiz Talaverano, en calidad de representante legal de la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A – CILCOSA, las mismas que fueron aclaradas mediante la Resolución de Alcaldía N° 0754 de fecha 05.09.2022;

Que, mediante Documento N° 44473-2022 de fecha 25.07.2022 y Documento N° 11004-2024 de fecha 20.02.2024, el Sr. Simón Ortiz Talaverano, en calidad de representante legal de la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A. - CILCOSA., presenta las Esquelas de Observaciones correspondiente al Título N° 2023-03402296, sobre el cual advierte entre otros aspectos técnicos que **el predio materia de habilitación se encuentra superpuesto sobre otro (Parcela 8-A)**; lo que generó que se efectúe la Compensación de Áreas con la Parcela 8-A y Levantamiento Topográfico con Puntos Geodésicos certificados por Instituto Geográfico Nacional – IGN;

Que, mediante el Informe Técnico Legal N° 142-2024-KVCR-VHMB de fecha 28.11.2024 e Informe Técnico Legal N° 003-2025-KVCR-VHMB de fecha 03.02.2025, 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 Observaciones (Título N° 2022-01371784) y Esquela de Observaciones (Título N° 2023-03402296), el área técnica procedió a realizar la evaluación de la nueva documentación técnica, producto de la Compensación de Áreas reflejados sobre el Plano PP-03 y PP-01 entre los propietarios de la Parcela 10903 inscrita sobre la Partida Registral N°44943689 (CILCOSA) materia de la presente evaluación y la Parcela 8-A, inscrita sobre la Partida N°12940344 (Promotora Montes Yactayo y Otro), esto debido a que sobre la Esquela de Observaciones del Título N° 2023-03402296, se advierte que el predio materia de habilitación se encuentra afectando a terceros, por lo que, de acuerdo al levantamiento topográfico que cuenta con Puntos Certificados por el Instituto Geográfico Nacional – IGN (N°1011864 y N°1011865), se determinó el área, linderos y medidas perimétricas de la Parcela N°10903, de propiedad de la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A – CILCOSA, según Partida N° 44943689 y Ficha Registral N°373379, donde se desarrolla la organización "Residencial Las Praderas de Pariachi Tercera Etapa";

Que, de acuerdo a lo señalado anteriormente referido a la Compensación de Áreas entre la Parcela N°10903 y Parcela 8-A y el levantamiento topográfico que cuenta con Puntos Geodésicos (N°1011864 y N°1011865) certificados por el Instituto Geográfico Nacional – IGN, a fin de subsanar la superposición advertida por Registros Públicos, se produjo una variación del área inscrita (116,700.00 m²) sobre la Partida Registral N°44943689 y Ficha Registral N°373379, por lo que en aplicación del artículo 24° de la Ley N°29090 (modificado por el Decreto Legislativo N°1426), quedó con un área total de **113,567.42 m²** y un perímetro total de **1,517.50 m**, 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, los aportes reglamentarios aprobados mediante la Resolución de Alcaldía N° 0223, de fecha 21.04.2022, comprendidos por la **Zona de Recreación Pública** (Parques 1, 2 y 3) tuvieron una disminución en su área total, así como el aumento en el área del aporte de **Otros Fines y Ministerio de Educación**, esto debido al levantamiento topográfico que generó el sinceramiento de las áreas totales reales de dichos aportes, quedando de la siguiente manera:

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0330

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS			
APORTE	**DENOMINACIÓN**	**ÁREA APROB (R.A. 223-2022)**	**ÁREA MODIF**
Zona de Recreación Pública	Parque N°01	7,195.86 m²	7,022.14 m²
Zona de Recreación Pública	Parque N°02	3,358.09 m²	3,320.28 m²
Zona de Recreación Pública	Parque N°03	1,767.08 m²	1,693.23 m²
Ministerio de Educación	Ministerio de Educación	1,626.12 m²	1,675.79 m²
Otros Fines	Otros Fines	624.51 m²	661.02 m²

Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 44° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, mediante el Informe N° 002-2022-MDA/GIU-SGHUE-CPGL, de fecha 18.03.2022, se precisó que el terreno materia de evaluación cumple con las condiciones inferidas en la Ley N°29090 y su reglamento para ser habilitado de oficio;

Que, asimismo, en consideración de lo anteriormente señalado se recomienda dejar sin efecto la Resolución de Alcaldía N° 0754-2022, de fecha 05.09.2022, 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 a la Parcela 10903, a fin de subsanar las observaciones emitidas por Registros Públicos en la Esquela de Observaciones (correspondiente al Título N° 2022-01371784) y Esquela de Observaciones (correspondiente al Título N° 2023-03402296).

Que, mediante Informe Nº 000281-2025-MDA/GDTI-SGDT, de fecha 27.02.2025, la Subgerencia de Desarrollo Territorial, informa en relación a la Habilitación Urbana de Oficio de la Parcela 10903, sobre el cual se desarrolla la organización "Residencial Las Praderas de Pariachi Tercera Etapa", indicando que se han efectuado las modificaciones para subsanar la observación señalada en la Esquela de Observación de fecha 03.02.2024, emitida por la SUNARP sobre el Título N°2023-03402296. En ese contexto, recomienda emitir la Resolución de Alcaldía en calidad de modificatoria, sobre la Habilitación Urbana de Oficio de la Parcela 10903;

Que, mediante Memorando N° 000081-2025-MDA/GM-GDTI, de fecha 03.03.2025, 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° 000166-2025-MDA/GM-OGPE de fecha 10.03.2025, la Oficina General de Planeamiento Estratégico, de conformidad con el Informe N° 000178-2025-MDA/OGPE-OPMI de fecha 10.03.2025, 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° 0000082-2025-MDA/GM-OGAJ de fecha 18.03.2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica, manifiesta que estándose a lo expuesto por la Subgerencia de Desarrollo Territorial, a través del Informe N° 281-2025-MDA/GDTI-SGDT, en concordancia con el Informe Técnico Legal N° 142-2024-KVCR-VHMB e Informe Técnico Legal N° 003-2025-KVCR-VHMB, con la conformidad de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura mediante Memorándum N° 00081-2025-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, resulta viable la modificación de Resolución de Alcaldía N° 0223-MDA, de fecha 21.04.2022, ello

conforme a lo propuesto por la Subgerencia de Desarrollo Territorial, la referida modificación deberá materializarse mediante una Resolución de Alcaldía;

Que, mediante Informe N° 000406-2025-MDA/GDTI-SGDT, de fecha 19.03.2025, la Subgerencia de Desarrollo Territorial, precisa el tenor del proyecto de resolución y remite los actuados, para la prosecución de su tramite correspondiente;

Que, mediante Informe N° 000012-2025-MDA/GM-GDTI, de fecha 20.03.2025, la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura trasiada los actuados a la Gerencia Municipal con las subsanaciones precisadas al acto resolutivo, parala continuación del trámite respectivo;

Que, mediante Memorando N° 000441-2025-MDA/GM, de fecha 21.03.2025, 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° 0223 de fecha 21 de abril del 2022, ello en el extremo de aclarar que producto del levantamiento topográfico el área de terreno rustico de la Parcela N° 10903, que forma parte del predio rústico Pariachi, sobre el cual se desarrolla la organización "Residencial Las Praderas de Pariachi Tercera Etapa", ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, para uso **Residencial de Densidad Media (RDM), Comercio Vecinal (CV)** y **Zona de Recreación Pública (ZRP),** de propiedad de la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A. – CILCOSA, contiene un área total de 113,567.42 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° 0223 de fecha 21 de abril del 2022, ello en el extremo de **APROBAR, la RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS** de la Parcela N°10903, que forma parte del predio rústico Pariachi, que se encuentra inscrita sobre la Partida N°44943689 y Ficha N°373379, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; definiendo al predio matriz un área total de 113,567.42 m² y un perímetro total de 1,517.50 m de conformidad con el **Plano N°001-2025-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 de la compensación de áreas entre la Parcela N°10903 inscrito en la Partida N° 44943689 y Parcela 8-A inscrita sobre la Partida N°12940344, además del levantamiento topográfico que cuenta con Puntos Geodésicos (N°1011864 y N°1011865) 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° 0223 de fecha 21 de abril del 2022, ello en el extremo de **APROBAR** el **Plano N°001-2025-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 artículo precedente. Asimismo, **APROBAR** el cuadro General de Áreas según el siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
AREA BRUTA	**113,567.42**
ÁREA ÚTIL DE VIVIENDA (388 LOTES)	62,587.13
ÁREA DE OTROS FINES (Mz. Ñ, Lote 10)	661.02
ÁREA DE MINISTERIO DE EDUCACION (Mz H, Lote 18)	1,675.79
ÁREA DE MERCADO (Mz. B, Lote 54)	1,439.86
ÁREA DE RECREACIÓN PÚBLICA TOTAL	12,035.65
ÁREA DE CIRCULACIÓN Y VÍAS	35,167.97

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0330

Artículo 4º.- MODIFICAR, el artículo 4º de la Resolución de Alcaldía Nº 0223 de fecha 21 de abril del 2022, ello en el extremo de DETERMINAR que, como resultado de la Habilitación Urbana de Oficio, el predio en mención cuenta con 388 lotes distribuidos en catorce (14) manzanas destinadas para vivienda, con zonificación Residencial Densidad Media (RDM) y Comercio Vecinal (CV), cuyos linderos y medidas perimétricas se detallan en el **Plano N°001-2025-SGDT-GDTI/MDA** y Memoria Descriptiva. Asimismo, se precisa que sobre el proyecto de habilitación se propone además un lote para uso comercial (Mercado) constituido por el Lote 54 de la Manzana B, con un área total de 1,439.86 m², cuyas medidas perimétricas y linderos se detallarán sobre el plano de lotización, que forman parte de la presente resolución, de acuerdo al siguiente cuadro de áreas:

SUMA DE ÁREAS		
MANZANAS	**N° DE LOTES**	**ÁREA (m²)**
B	48	6,844.00
C	34	6,200.03
D	4	1,399.41
E	36	5,318.87
F	30	4,481.31
G	16	2,360.00
H	36	5,259.05
I	22	3,377.62
J	18	2,550.42
K	22	6,469.77
L	50	7,238.00
M	9	1,280.00
N	45	6,973.65
Ñ	18	2,835.00
TOTAL	**388**	**62,587.13**

USO	MANZANA	LOTE	AREA
MERCADO	B	54	1,439.86

Artículo 5º.- MODIFICAR, el artículo 5º de la Resolución de Alcaldía Nº 0223 de fecha 21 de abril del 2022, 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 a la Parcela N°10903, que forma parte del predio rustico Pariachi, sobre el cual se desarrolla la organización "Residencial Las Praderas de Pariachi Tercera Etapa", de conformidad con los planos aprobados en la presente resolución y Memoria Descriptiva que forman parte de la presente resolución.

Artículo 6º.- PRECISAR, que producto del levantamiento topográfico, sobre el área de terreno rústico de la Parcela N° 10903 que forma parte del predio rústico Pariachi, sobre el cual se desarrolla la organización "Residencial Las Praderas de Pariachi Tercera Etapa", ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, para uso **Residencial de Densidad Media (RDM), Comercio Vecinal (CV)** y **Zona de Recreación Pública (ZRP),** la presente Habilitación Urbana de Oficio contará con áreas destinadas a aportes reglamentarios de Recreación Pública, Otros

Fines y Ministerio de Educación, en cumplimiento de los artículos 41° y 46° del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA.

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

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS

APORTE	DENOMINACIÓN	ÁREA
Zona de Recreación Pública	Parque N°01	7,022.14 m²
Zona de Recreación Pública	Parque N°02	3,320.28 m²
Zona de Recreación Pública	Parque N°03	1,693.23 m²
Ministerio de Educación	Ministerio de Educación	1,675.79 m²
Otros Fines	Otros Fines	661.02 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° 0223 de fecha 21 de abril del 2022.

Artículo 9°.- DEJAR SIN EFECTO, la Resolución de Alcaldía N°0754 de fecha 05 de setiembre del 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°.- PRECISAR, que toda denominación referida al predio donde se ha declarado la Habilitación Urbana de Oficio, materia de la presente resolución, deberá entenderse como "Residencial Las Praderas de Pariachi Tercera Etapa".

Artículo 12°.- DISPONER, se efectué comunicación a la Municipalidad Provincial respectiva, copias de la Resolución Municipal emitida y planos respectivos que sustenten la presente resolución.

Artículo 13°.- 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, a la Oficina de Abastecimiento, realice las acciones correspondientes respecto a los aportes reglamentarios.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

ABG. FRANCO VIDAL MORALES
ALCALDE