



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0329

Ate, 28 ABR 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE;

VISTO: El Documento N° 31829-2022 y el Anexo N° 2724 de fecha 29.11.2024, presentados por la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A – CILCOSA; los Informes N° 000134-2025-MDA/GDTI-SGDT y N° 000411-2025-MDA/GDTI-SGDT, de la Subgerencia de Desarrollo Territorial; el Memorando N° 000082-2025-MDA/GDTI e Informe N° 000015-2025-MDA/GM-GDTI, de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura; el Informe N° 000179-2025-MDA/OGPE-OPMI, de la Oficina de Planeamiento, Modernización e Inversiones; el Memorando N° 000167-2025-MDA/GM-OGPE, de la Oficina General de Planificación Estratégica; el Informe N° 000075-2025-MDA/GM-OGAJ, de la Oficina General de Asesoría Jurídica; el Memorando N° 000489-2025-MDA/GM, de la Gerencia Municipal;

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.



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° 0091-MDA, de fecha 21 de febrero de 2020, se resuelve declarar la Habilitación Urbana de Oficio de la Parcela N° 10569 del Predio Rústico Pariachi denominado "Residencial Las Praderas de Pariachi Tercera Etapa Prima", para uso Residencial de Densidad Media (RDM), Comercio Vecinal (CV) y Recreación Pública (ZRP) desarrollado en el terreno rústico de 47,800.00 m², distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, el mismo que figura inscrito en los Registros Públicos, mediante el Certificado Literal N° 44981742 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, a favor de la empresa Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A - CILCOSA, en consecuencia, calificar de urbano al mencionado predio de conformidad con su realidad local;

Que, mediante Esquela de Observación de fecha 24 de mayo de 2022, correspondiente al Título N° 2022-00915153, la SUNARP requiere se aclaren ciertas discrepancias respecto a la documentación presentada por la empresa CILCOSA, siendo una de las observaciones destacadas en dicha esquela, las diferencias en el número de lotes y el cuadro de áreas contenidas en la Resolución de Alcaldía N° 0091 de fecha 21 de febrero de 2020. Así también se ha advertido un error en el cálculo del área bruta, ya que las medidas no coinciden con el gráfico de los planos. Asimismo, indica que se debe comunicar a la entidad pública correspondiente sobre el área destinada a recreación pública y que se remitan copias de la Resolución a la Municipalidad Provincial. Agregando además que, las correcciones de dichas observaciones son indispensables para continuar con la inscripción de la Habilitación Urbana de Oficio de la Parcela N° 10569, donde se desarrolla el proyecto "Residencial Las Praderas de Pariachi Tercera Etapa Prima";

Que, ante tal situación, mediante el Anexo N° 2724-2024 de fecha 29 de noviembre de 2024, el Sr. Simón Ortiz Talaverano, en calidad de representante legal de la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A - CILCOSA, presenta la Esquela de Observaciones correspondiente al Título N° 2022-00915153, referente a la inscripción de la Habilitación Urbana de Oficio del predio antes mencionado, a fin de solicitar el levantamiento de las observaciones antes mencionadas;

Que, mediante el Informe Técnico Legal N° 006-2025-LCHO-VHMB, los especialistas del área técnica y legal de la Subgerencia de Desarrollo Territorial informan que, en atención a las observaciones formuladas por la SUNARP a través de la Esquela de Observación (Título N° 2022-00915153), el área técnica procedió a evaluar la nueva documentación técnica derivada del levantamiento topográfico, el cual cuenta con un punto certificado por el Instituto Geográfico Nacional – IGN (N° 1011864), señalando además que en dicha evaluación, se ha confirmado que el área total de 47,800.00 m², registrada en la Partida N° 44981742, se mantiene sin modificaciones;

Que, asimismo, refiere que los aportes reglamentarios aprobados mediante la Resolución de Alcaldía N° 0091 de fecha 21 de febrero de 2020, comprendidos por la **Zona de Recreación Pública** (Parque 4), tuvieron una disminución en su área total, así como el aumento de las demás áreas, esto debido al levantamiento topográfico que generó el sinceramiento del área total real de dicho aporte, quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS

APORTE	DENOMINACION	AREA APROB. (R.A N° 0091-2020)	AREA MODIF.
Zona de Recreación Pública	Parque N°04	4,582.32 m ²	4,536.46 m ²

Que, en vista de lo expuesto, se recomienda modificar la Resolución de Alcaldía N° 0091 de fecha 21 de febrero de 2020, como resultado de las observaciones emitidas por la SUNARP en la Esquela de Observación (Título N° 2022-00915153) referidas a la Parcela N° 10569.

Que, mediante Informe N° 000134-2025-MDA/GDTI-SGDT, la Subgerencia de Desarrollo Territorial informa sobre la Habilitación Urbana de Oficio de la Parcela N° 10569 del Predio Rústico Pariachi, sobre el cual se desarrolla la organización "Residencial Las Praderas de Pariachi Tercera Etapa Prima", señalando que se han realizado las modificaciones necesarias para subsanar las observaciones establecidas en la Esquela de Observación de fecha 24 de mayo de 2022, emitida por la SUNARP en relación con el Título N° 2022-00915153; y, recomienda a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura emitir una nueva Resolución de Alcaldía en calidad de modificatoria respecto a la Habilitación Urbana de Oficio de la Parcela N° 10569;

Que, mediante Memorando N° 000082-2025-MDA/GDTI, la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura traslada los actuados a la Oficina General de Planificación Estratégica para la opinión técnica correspondiente;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0329

Que, mediante Memorando N° 000167-2025-MDA/GM-OGPE, la Oficina General de Planeamiento Estratégico, de conformidad con el Informe N° 000179-2025-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° 000075-2025-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° 000134-2025-MDA/GDTI-SGDT, el Informe Técnico Legal N° 006-2025-LCHO-VHMB, con la conformidad de la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura mediante Memorandum N° 000082-2025-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 que este Corporativo Edil, emita un acto resolutivo que modifique la Resolución de Alcaldía N° 0091 de fecha 21.02.2020, 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° 000411-2025-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° 000015-2025-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° 000489-2025-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;

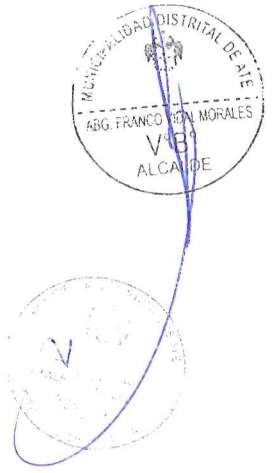
SE RESUELVE:

Artículo 1°.-

MODIFICAR, el artículo 1° de la Resolución de Alcaldía N° 0091, de fecha 21 de febrero de 2020, ello en el extremo de aclarar que producto del levantamiento topográfico, el área de la Parcela N° 10569 Predio Rustico Pariachi, sobre el cual se desarrolla la organización “**Residencial las Praderas de Pariachi Tercera Etapa Prima**”, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, para uso **Residencial de Densidad Media (RDM)**, **Comercio Vecinal (CV)**, **Recreación Pública (ZRP)**, de propiedad de la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A – CILCOSA, contiene un área total de 47,800.00 m² como figura inscrito en la Partida N° 44981742, 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° 0091 de fecha 21 de febrero del 2020, ello en el extremo de **APROBAR** el **Plano N° 004-2025-SGDTI-GDTI/MDA**, Plano de Ubicación y Localización, Plano Perimétrico y Topográfico, Plano de Lotización, Plano de Lotes Ocupados y



Altura de Edificación y su correspondiente Memoria Descriptiva que forma parte de la Habilitación Urbana indicada en el artículo precedente, Asimismo, APROBAR el cuadro General de Áreas según el siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN	AREA (m²)
AREA BRUTA DE TERRENO	47,800.00
AREA UTIL DE VIVIENDA (211 lotes)	31,178.97
ÁREA AFECTA A VÍA METROPOLITANA	1,796.42
ÁREA DE CIRCULACIÓN Y VÍAS	9,699.81
ÁREA DE COMPENSACIÓN	588.34
ÁREA DE RECREACIÓN PÚBLICA (Parque 4)	4,536.46



Artículo 3°.-

MODIFICAR, el artículo 3° de la Resolución de Alcaldía N° 0091 de fecha 21 de febrero del 2020, ello en el extremo de **DETERMINAR** que, como resultado de la Habilitación Urbana de Oficio, el predio en mención cuenta con 211 lotes distribuidos en seis (06) manzanas destinadas para vivienda, con zonificación Residencial Densidad Media (RDM), Comercio Vecinal (CV), cuyos linderos y medidas perimétricas se detallan en el Plano N°004-2025-SGDT-GDT/MDA y Memoria Descriptiva. Asimismo, se precisa que el proyecto de habilitación cuenta con un área total de 47,800.00 m², cuyas medidas perimétricas y linderos se detallarán sobre el plano de lotización, que forman parte de la presente resolución, de acuerdo con el siguiente cuadro de áreas:

ÁREAS DE COMPENSACIÓN		SUMA DE AREAS MANZANAS		
LTE N°	AREA (m²)	MANZANA	CANTIDAD DE LOTE	AREA (M2)
A.C.1	12.99	A	42	6025.20
A.C.2	575.35	C	41	6144.85
		D	22	3320.03
		E	55	7886.48
		F	12	1923.38
		G	39	5879.03
TOTAL	588.34 m²	TOTAL	211	31,178.97



Artículo 4°.-

MODIFICAR, el artículo 4° de la Resolución de Alcaldía N° 0091 de fecha 21 de febrero de 2020, 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° 10569 que forma parte del predio rústico Pariachi, sobre el cual se desarrolla la organización "Residencial las Praderas de Pariachi Tercera Etapa Prima", de conformidad con los planos aprobados en la presente resolución y Memoria Descriptiva que forman parte de la presente Resolución.



Artículo 5°.-

PRECISAR, que producto del levantamiento topográfico realizado por la Subgerencia de Desarrollo Territorial sobre el área de terreno rustico de la Parcela N° 10569 que forma parte del predio rustico Pariachi, sobre el cual se desarrolla la organización "Residencial las Praderas de Pariachi Tercera Etapa Prima", ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, para uso **Residencial de Densidad Media (RDM), Comercio Vecinal (CV), Recreación Pública (ZRP)**, la presente Habilitación Urbana de Oficio, contará con área destinada a aportes reglamentarios de Recreación Pública, en cumplimiento del artículo 41° y 46° del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.



Artículo 6°.-

En consecuencia, de lo señalado en el artículo anterior, **APROBAR** el área destinada a aportes reglamentarios de Recreación Pública, cuya área es la siguiente:





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Resolución de Alcaldía N° 0329

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS

APORTE	DENOMINACION	AREA
Zona de Recreación Pública	Parque N° 04	4,536.46 m²

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

- Artículo 7°.-** RATIFICAR; los demás extremos de la Resolución de Alcaldía N° 0091 de fecha 21 de febrero del 2020.
- Artículo 8°.-** DEJAR SIN EFECTO; todo acto administrativo que se oponga o contravenga a la presente Resolución.
- Artículo 9°.-** DISPONER; que se efectúe la respectiva comunicación a la Municipalidad Metropolitana de Lima, y remita copias de la presente Resolución Municipal emitida y planos que la sustenten.
- Artículo 10°.-** 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

