MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCIÓN - CUSCO
Creado por Ley Nº 26521
"AÑO DE LA RECUPERACION y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA Nº 235- 2025-MDP/LC

Pichari, 28 de abril de 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

La Opinión Legal N° 242-2025-MDP-OGAJ/EPC de fecha 28 de febrero de 2025, Informe Nº 267-2025-MDP/GDTI-PAQT-G de fecha 24 de febrero de 2025, Informe Nº 110-2025-MDP/SGDT-AJP-J de fecha 20 de febrero de 2025, Informe Legal Nº 023-2025-MDP-OGAJ/EPC de fecha 14 de febrero de 2025, Informe Nº 175-2025-MDP-GDTI-PAQT-G de fecha 10 de febrero de 2025, Informe Nº 055-2025-MDP/SGDT-AJP-J de fecha 05 de febrero de 2025, Carta Nº 01-2024-ORT/AVD de fecha 15 de diciembre de 2025, Esquela de Observaciones de SUNARP del título 2024-00758537, Informe Técnico Nº 1521-2024-Z.R.Nº XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT, Anotación de Tacha del título 2024—00758537 Proyecto "Mejoramiento del servicio de Catastro, titulación y Registro de Predios Urbanos de Pichari del Distrito de Pichari - Provincia La Convecino, Departamento de Cusco", y se acumula al expediente el Informe Legal Nº 022-2025-MDP-OGAJ/EPC de fecha 14 de febrero de 2025, Informe Nº 055-2025-MDP/SGDT-AJP-J de fecha 05 de febrero de 2025, Informe Nº 062-2025-MDP/SGDT-AJP-J de fecha 05 de febrero de 2025, y;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional Ley N° 30305, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de Gobierno Local, que emanan de la voluntad popular, con personería jurídica de derecho público y autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el articulo 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, señalando que estas facultades deben ser ejercidas con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el numeral 7) del artículo 3 de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; modificado por la Ley N° 30494; define a la Independización o Parcelación de Terreno Rústico como, la partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea;

Que, el numeral 29.1 del artículo 29 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, regula los requisitos documentales que el administrado debe cumplir cuando solicite la independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata; mientras el artículo 30° del mismo Reglamento, regula los procedimientos para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos;

Que, el numeral 29.2) señala que en caso se solicite la independización de predios rústicos y la habilitación urbana en un solo procedimiento administrativo, el administrado debe presentar, además, los requisitos exigidos para el procedimiento administrativo de habilitación urbana que corresponda;

Que, el artículo 24° de la Ley Nº 29898 - Ley que modifica la Ley N°29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones y establece el procedimiento de habilitación urbana de oficio, instaura que las municipalidades declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuenten con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, el mismo que no

se encuentra sujeta al otorgamiento de aportes reglamentarios como se requiere en un normal proceso de habilitación urbana, concordado con el artículo 41° numeral 41.1 del Decreto Supremo **Nº 029-2019-VIVIENDA** que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificaciones, que expresa que las municipalidades distritales, 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 y con servicios públicos domiciliarios de agua potable, 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, la Declaración de Habilitación Urbana de Oficio, también es un procedimiento excepcional que faculta a las Municipalidades a declarar de Oficio la Habilitación Urbana de Predios, que previamente ha identificado dentro de zonas urbanas consolidadas y que se encuentren inscritos en el Registro Público como rústicos;

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, el cual en su artículo 44°, 48° y 49° establece el procedimiento de habilitación urbana;

Que, conforme el procedimiento de habilitación urbana de oficio, previsto en el artículo 24° del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, se cumplió de oficio con: a) Identificar el predio matriz, b) efectuar las notificaciones a los propietarios registrales y a los ocupantes del predio Fracción 1 de la Parcela O-29 del predio Omaya, inscrito en la Partida Registral Nº 91029293, denominado Urbanización Valle Dorado de Pichari, c) elaborar el expediente técnico que sustenta la declaración de habilitación urbana de oficio del predio Fracción 1 de la Parcela O-29 del predio Omaya, inscrito en la Partida 91029293, denominado Urbanización Valle Dorado de Pichari;

Que, del título archivado Nº 5615 del 07/11/2014 inscrito en la Partida N° 91029293 y su correlativo asiento de inscripción, se aprecia que yace inscrito un cambio de uso del predio siendo aprobado por la Resolución Directoral Regional N° 005-2005-GRA-DRAA/OAJ-DR del 20/01/2005, el cual se aprueba el cambio de uso del predio agricola a urbano; se advierte que la entidad que emitió dicha resolución, no tiene competencia de realizar los cambios de uso de suelos de rural a urbano, los cambios de uso de predios rurales a urbano se dan en el proceso de la habilitación urbana, y en los planes de desarrollo urbano PDU, por la entidad competente que son las municipalidades provinciales y distritales;

Que, con Carta N° 01-2024-ORT/AVD, de fecha 17 de diciembre de 2024, el Presidente de la Asociación Urbanización Valle Dorado del Distrito de Pichari, solicita a la Municipalidad Distrital de Pichari, que se dé trámite en un solo acto administrativo la independización sin cambio de uso de la Sub Parcela – A del predio matriz inscrito en la Partida N° 91029293 y la Evaluación Técnica, Conformidad y Aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio del predio resultante de la independización, del predio Fracción 1 de la parcela 0-29 del Predio Omaya, Sub Parcela - A, denominado Asociación Urbanización Valle Dorado de Pichari;

Que, con Informe N° 055-2025-MDP/SGDT/AJP/J, de fecha 05 de febrero de 2025 el Subgerente de Desarrollo Territorial informa al Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura que es procedente la aprobación de la independización de terreno rústico mediante acto resolutivo; quien mediante Informe N°175-2025-MDP/GDTI-PAQT-G, comunica al Gerente Municipal señalando que es procedente aprobar resolutivamente la Independización de Terreno Rústico, inscrito en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) con partida N° 91029293, ubicado en el Sector Valle Dorado de distrito de Pichari;

Que, con Informe Legal N°023-2025-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 14 de febrero de 2025, la Oficina de Asesoría Jurídica, ha devuelto a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, el Expediente de Independización de Terreno para su remisión a la Subgerencia de Desarrollo Territorial a fin de que emita informe complementario sobre la aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio;

Que, mediante Informe N°110-2025-MDP/SGDT-AJP-J, de fecha 19 de febrero de 2025, la Subgerencia de Desarrollo Territorial refiere que, menciona que el predio se encuentra dentro de la Zona Urbana ya consolidadas que corresponde a la Zona Residencial de Densidad Media (DM), según el Plan de Desarrollo Urbano del distrito Pichari Aprobado con ORDENANZA MUNICIPAL N°045-2022-MPLC, el Alcalde de la Municipalidad Provincial La Convención con fecha 07 de setiembre del 2022, aprobó la ordenanza Municipal que aprueba el "PLAN DE DESARROLLO URBANA DE LA CIUDAD DE PICHARI 2021-2031, Jurisdicción del Distrito de Pichari", Provincia de La Convención - Cusco, por lo que solicita que, en un solo acto administrativo, se proceda con la independización sin cambio de uso y la aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio del área resultante, denominada Sub Parcela - A; y con Informe N°267-2025-MDP/GDTI-PAQT-G, de fecha 24 de febrero de 2024, es elevado por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura a Gerencia Municipal;

Que, con Opinión Legal N° 242-2025-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 28 de febrero de 2025, menciona que, el expediente de independización sin cambio de uso y la habilitación urbana de oficio de la Sub Parcela - A del predio matriz Fracción 1, perteneciente a la parcela 0-29 del predio Omaya, solicitado por el Presidente de la Asociación Urbanización Valle Dorado de Pichari, cumple con los requisitos exigidos para la independización del predio conforme al numeral 29.1) del artículo 29° del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. De igual modo, cumple con los requisitos exigidos para la habilitación urbana de oficio conforme dispone el artículo 46° del citado Reglamento, además, el predio se encuentra dentro de una zona urbana consolidada, cuenta con los servicios básicos y está alineado con el Plan de Desarrollo Urbano de Pichari, aprobado con la Ordenanza Municipal N°045-2022-MPLC, por lo que OPINA que es PROCEDENTE APROBAR en un solo acto administrativo la independización sin cambio de uso de la Sub Parcela A, del predio Matriz: Fracción 1, de la Parcela 0-29, del predio Omaya Inscrito en la Partida N°91029293, de una extensión superficial de 5.1561 Has., debiendo independizarse con el siguiente detalle: ÁREA A INDEPENDIZAR a favor de la Asociación Urbanización Valle Dorado de Pichari, de una extensión superficial de 4.6872 Has (46872.oo m2), con un perímetro de 876.57ml., y ÁREA REMANENTE, de copropiedad de Marcelina Muñoz de Jauregui, Alfredo Jauregui Muñoz, David Jauregui Muñoz, Esther Jauregui Muñoz, Graciela Jauregui Muñoz, Joel Jauregui Muñoz y otros, de una extensión superficial de 0.4689 Has. (4689.25 m2), con un perímetro de 411.51 ml. debidamente detallados por el Subgerente de Desarrollo Territorial en el Informe N°055-2025-MDP/SGDT-AJP-J, de fecha 03 de febrero de 2025, y PROCEDENTE APROBAR la Habilitación Urbana de Oficio del predio Fracción 1, de la parcela 0-29, del predio Omaya, Sub Parcela - A, denominado Asociación Urbanización Valle Dorado de Pichari, en un área de 46872.00 m2 y un perímetro 876.57 ml., con los linderos y medidas perimétricas y coordenadas UTM, detallados en el Informe N°110-2025-MDP/SGTD-AJP-J, de fecha 19 de febrero de 2025, emitido por el Subgerente de Desarrollo Territorial;

ESTANDO a los fundamentos expuestos en la parte considerativa, al amparo del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29090 - ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones y el reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, y a lo dispuesto en el artículo 20°, numeral 6) de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR, la independización sin cambio de uso del predio matriz Fracción 1 de la Parcela O-29 del predio Omaya, Distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, inscrito en la Partida N° 91029293, denominado Asociación Urbanización Valle Dorado de Pichari, conforme al levantamiento topográfico:

CUADRO DE AREAS Y PERIMETRO				
DESCRIPCION	PROPIETARIOS	AREA (Has)	AREA (m2)	PERIMETRO (m.l.)
FRACCION 1 DE LA PARCELA O-29 DEL PREDIO OMAYA (PREDIO MATRIZ) INSCRITA PARTIDA 91029293	MARCELINA MUÑOZ DE JAUREGUI y OTROS	5.1561	51561.25	903.36
FRACCION 1 DE LA PARCELA O-29 DEL PREDIO OMAYA (PREDIO REMANENTE)	MARCELINA MUÑOZ DE JAUREGUI y OTROS	0.4689	4689.25	411.51
FRACCION 1 DE LA PARCELA O-29 SUB PARCELA -A (PREDIO RESULTANTE)	MARCELINA MUÑOZ DE JAUREGUI y OTROS	4.6872	46872.00	876.57

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR, la independización sin cambio de uso de la **sub parcela-A** del predio matriz Fracción 1 de la Parcela O-29 del predio Omaya, Distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento del Cusco, **inscrito en la Partida N° 91029293**.

ARTÍCULO TERCERO.-APROBAR, la **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO** del predio fracción 1. de la parcela 0-29 de/ predio Omaya, Sub Parcela A denominado Asociación Urbanización Valle Dorado de Pichari, en un área de 46872.00 m2. y perímetro 876.57 m.l., denominado Asociación Urbanización Valle Dorado de Pichari, con los linderos y medidas conforme al detalle siguiente:

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS DE LA SUB PARCELA -A:

Por el Norte: Con el área remanente de la Fracción 1 de la Parcela 0-29 del predio Omaya (Faja marginal de protección ribereña del rio Pichari) y Jr. Malecón, en línea quebrada de 3 tramos, cuyos vértices, lados, distancias y coordenadas son las siguientes:

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
J	J-K	192.36	114°25'57"	627411.6405	8616552.0390
K	K-L	11.29	169°44'45"	627517.4305	8616712.6993
L	L-M	9.69	180°42'58"	627525.2192	8616720.8732
M				627531.8162	8616727.9720
	TOTAL	213.34			

Respectivamente, desde el vértice "J" hasta el vértice "M", con una distancia total de 213.34 m.l.

Por el Este: Con propiedad de terceros, UC 217913, en línea quebrada de 6 tramos, cuyos vértices, lados, distancias y coordenadas son las siguientes:

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
M	M-N	4.57	88°38'53"	627531.8162	8616727.9720
N	N-O	62.81	175°56'0"	627535.0899	8616724.7825
0	O-P	22.41	180°0'52"	627576.8571	8616677.8706
p	P-Q	56.69	183°23'3"	627591.7663	8616661.1334
Q	Q-R	44.82	177°1'24"	627631.9089	8616621.1003
R	R-A	36.06	186°29'10"	627661.9582	8616587.8460
A				627689.0058	8616563.9901
	TOTAL	227.36			

Respectivamente, desde el vértice "M" hasta el vértice "A", con una distancia total de 227.36 m.l.

Por el Sur: Con trocha carrozable, con una línea recta, cuyos vértices, lados, distancias y coordenadas son las siguientes:

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	244.33	85°43'1"	627689.0058	8616563.9901
B				627514.1528	8616393.3293
	TOTAL	244.33			

Respectivamente, desde el vértice "A" hasta el vértice "B", con una distancia total de 244.33 m.l.

Por el Oeste: Con propiedad de terceros, UC 217921, en línea quebrada de 8 tramos, cuyos vértices, lados, distancias y coordenadas son las siguientes:

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
B	B-C	59.90	84°35'21"	627514.1528	8616393.3293
C	C-D	30.23	179°20'33"	627476.5417	8616439.9513
D	D-E	22.10	173°49'1"	627457.8310	8616463.6972
E	E-F	21.81	161°10'2"	627446.1049	8616482.4240
F	F-G	10.85	180°0'31	627441.1159	8616503.6604
G	G-H	14.87	195°8'18"	627438.6338	8616514.2186
H	H-1	28.62	191°13'24"	627431.5668	8616527.3064
I	I-J	3.16	172°36'46"	627413.3261	8616549.3626
J				627411.6405	8616552.0390
	TOTAL	191.54			

Respectivamente, desde el vértice "B" hasta el vértice "J", con una distancia total de 191.54 m.l.

PERÍMETRO: El perímetro total de la poligonal descrita ocupada por la Fracción 1 de la parcela 0-29 del predio Omaya, Sub Parcela A es de 876.57 m.l.

ÁREA: El área total de la poligonal descrita ocupada por la Fracción 1 de la parcela 0-29 del predio Omaya, Sub Parcela A es de 4.6872 Has. Equivalente a 46872.00 m2.

ARTÍCULO CUARTO.- APROBAR; los respectivos Planos; plano de ubicación - localización PU-01, plano perimétrico PP-01, Plano topográfico PT-01, plano de manzaneo PM-01, plano de trazado y lotización PTL-01 y PTL-02, Plano de lotes ocupados y altura de edificaciones PLE-01,

así como sus respectivas memorias descriptivas, que forma parte de la Habilitación Urbana de Oficio de/ predio fracción 1, de la parcela 0-29 del predio Omaya, Sub Parcela A. denominado Asociación Urbanización Valle Dorado de Pichari, en un área de 46872.00 m2 y perímetro 876.57 m.l., denominado Asociación Urbanización Valle Dorado de Pichari:

CUADRO DE AREAS Y PERIMETRO				
DESCRIPCION	PROPIETARIOS	AREA (Has)	AREA (m2)	PERIMETRO (m.l.)
FRACCION 1 DE LA PARCELA O-29 DEL PREDIO OMAYA (PREDIO MATRIZ) INSCRITA PARTIDA 91029293	MARCELINA MUÑOZ DE JAUREGUI y OTROS	5.1561	51561.25	903.36
FRACCION 1 DE LA PARCELA O-29 DEL PREDIO OMAYA (PREDIO REMANENTE)	MARCELINA MUÑOZ DE JAUREGUI y OTROS	0.4689	4689.25	411.51
FRACCION 1 DE LA PARCELA O-29 SUB PARCELA -A (PREDIO RESULTANTE)	MARCELINA MUÑOZ DE JAUREGUI y OTROS	4.6872	46872.00	876.57

ARTÍCULO CUARTO.- APROBAR, el Cuadro General de RESUMEN DE MANZANAS, de acuerdo a los aportes, conforme al siguiente detalle:

CUADRO RESUMEN DE MANZANAS

MANZANA	LOTES	AREAS
A	1	2455.46
B	1	6777.81
C	11	1726.55
D	7	5607.50
E	26	4909.07
F	10	4535.14
G	15	3847.52
H	12	2503.49
TOTAL 8	83	32362.54

CUADRO DE USOS DE LOTES

USO	LOTES
VIVIENDA	80
SERVICIO COMUNAL	2
EDUCACION	1
TOTAL	83

CUADRO RESUMEN DE EQUIPAMIENTOS

EQUIPAMIENTO	MANZANA	LOTE	ÁREA (m2)
SERVICIO COMUNAL	A	1	2455.46
	F	8	604.35
EDUCACIÓN	B	1	6777.81
TOTAL		3	9837.62

ARTÍCULO QUINTO. – APROBAR, el cuadro general de áreas, conforme al siguiente detalle:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

	DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
1	ÁREA ÚTIL	32362.54	32362.54		69.04
	–Área de Vivienda	22524.92		48.05	
	–Área de Comercio				
	–Área de Equipamiento Urbano	9837.62		20.99	
	–Recreación Pública				
	–Servicios Públicos Complementarios	9837.62		20.99	
	–Educación	6777.81			
	–Servicios Comunales	3059.81			
2	ÁREA DE CIRCULACIÓN		14509.46		30.96
3	ÁREA TOTAL		46872.00		100.00%

ARTÍCULO SEXTO. - ENCARGAR, el cumplimiento de la presente Resolución de Alcaldía a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, Subgerencia de Desarrollo Territorial, y demás áreas pertinentes de esta entidad.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

C.c.
Gerencia Municipal.
ODUR + anexos.
Interesado.
Pág. Web.
Archivo

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCIÓN - CUSCO

CPC. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE