



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N.° 010-2026-A-MDP/LC

Pichari, 12 de enero de 2026.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI.

VISTOS:

El Oficio N° 30-2025-ASAVIP/P de fecha 29 de septiembre de 2025, Informe N° 0139-2025- MDP/SGDT- JLVC-EHU, de fecha 13 de octubre de 2025, Carta N° 0322.-2025- MDP/SGDT-GFT-SGDT, de fecha 20 de octubre de 2025, Informe N° 0715-2025- MDP/SGDT- JLVC-EHU de fecha 19 de diciembre de 2025, Informe N° 1206-2025-MDP/SGDT-PAQT-SG de fecha 22 de diciembre de 2025, y la Opinión Legal N° 1263-2025-MDP/OGAJ/EPC de fecha 23 de diciembre de 2025, sobre aprobación del Expediente de Habilitación Urbana de Oficio del predio de la Asociación de Afectados de la Violencia Política del Distrito de Pichari - ASAVIP, ubicada en distrito de Pichari, provincia La Convención, departamento de Cusco, representada por su presidenta Mardonía Felicitas Llallire Cusi, y;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, 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, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 79° numeral 2.3 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, modificado por la Ley N° 31560, establece como funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales y distritales: "2.3. Promover la ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y, en forma subsidiaria, de las municipalidades provinciales.";

Que, el artículo 24° del TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada mediante el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, modificado mediante la Ley N° 30494, faculta específicamente a las municipalidades distrital las atribuciones de evaluar y aprobar las habilitaciones urbanas de oficio, señalando textualmente: "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 y servicios públicos domiciliarios, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana (...)"

Que, el numeral 41.1. del artículo 41° del Decreto Supremo N° 029-2019-Vivienda, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establece que: "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. Asimismo, en numeral 41.2, establece que: "Las habilitaciones urbanas de oficio no se encuentran





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



sujetas a aportes reglamentarios; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda. Asimismo, no están sujetos a pagos por derecho de tramitación, ni a silencio administrativo positivo”;

Que, el artículo 49° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana Licencias de Edificación, respecto a las formalidades de inscripción registral y la adjudicación y titulación individual de cada lote de vivienda, precisa: *“49.1. Por el simple mérito de la Resolución expedida, la Municipalidad solicita la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio, que dispone el cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz. Para tales efectos, presenta ante el Registro de Predios copias de la mencionada Resolución, así como de los documentos indicados en los literales b) y c) del artículo 46 del Reglamento, los que constituyen el título de inscripción.”;*

Que, mediante la Ordenanza Municipal N° 045-2022-MPLC, de fecha 15 de setiembre de 2022, expedido por la Municipalidad Provincial de La Convención, se aprobó el “Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pichari 2021-2031 del Distrito de Pichari, Provincia de La Convención, Departamento del Cusco”, en la que se aprobó áreas urbanas consolidadas que cuentan con edificaciones destinadas a vivienda, en la que el predio de 7.1701 hectáreas de propiedad de la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de Pichari – ASAVIP, se encuentra considerada en la clasificación de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB), con vías públicas alineadas, reconocidas y consolidadas con sus propias nomenclaturas;

Que, mediante el Oficio N° 30-2025-ASAVIP/P, de fecha 29 de setiembre de 2025, la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de Pichari, representado por su presidenta Mardonia Felicitas Llallire Cusi, con vigencia de poder inscrito en el Asiento A0018 de la Partida N° 91011276 del registro de personas jurídicas de Ayacucho, solicita a la municipalidad la evaluación y aprobación de la habilitación urbana de oficio del predio de la integridad del predio matriz con área de 7.1701 hectáreas, inscrito en la Partida N° 11178348 del registro de predios, de propiedad de la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de Pichari, adjuntando para este fin los documentos técnicos y legales que sustentan la petición;

Que, mediante la INFORME N° 0139-2025- MDP/SGDT- JLVC-EHU, de fecha 13 de octubre de 2025, en atención a la solicitud presentada, se efectuó la verificación documentaria y la evaluación técnica en gabinete y en campo de la documentación alcanzada por la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de Pichari (ASAVIP), en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 41.5 y 46 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29090. Como resultado del diagnóstico de la realidad física y legal, y conforme a lo establecido en el numeral 41.6 del citado Reglamento, se determina que el predio matriz reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana de oficio, correspondiendo proceder de acuerdo con lo dispuesto en el literal a) del numeral 47.1 del artículo 47, continuándose con las actuaciones técnicas administrativas que resulten pertinentes;

Que, mediante la Carta N° 0322.-2025-MDP/SGDT-GFT-SGDT, de fecha 20 de octubre de 2025, la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pichari, comunica a la presidente de ASAVIP, sobre la procedencia de la habilitación urbana de oficio del predio de la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



Pichari, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco y el inicio de las actuaciones técnicas y administrativas correspondientes;

Que, mediante la opinión técnica que contiene el INFORME N° 0715-2025-MDP/SGDT-JLVC-EHU, de fecha 19 de diciembre de 2025, el Arquitecto Jorge Luis Vasquez Calderón, especialista en Habilitaciones Urbanas de la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pichari, deriva el informe que sustenta la habilitación urbana de oficio del predio de 7.1701 has, inscrito en la Partida N° 11178348 del registro de predios, ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, distribuido en 19 manzanas con 224 lotes de vivienda, 02 lotes para otros usos, 01 lote para recreación pública y 03 áreas remanentes, de propiedad de la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de Pichari, y adjunta el expediente técnico conformado por los planos, memoria descriptiva y los demás documentos elaborados por el Arquitecto Mitchel Espinoza Cárdenas y Abogado Josué Montes Sinforoso, cumpliendo con los requisitos para aprobarse la habilitación urbana de oficio de conformidad a lo estipulado en el artículo 44 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA;

Que, mediante el INFORME N° 1206-2025-MDP/SGDT-PAQT-SG, de fecha 22 de diciembre de 2025, el Arquitecto Gerardo Frisanco Tupayachi, Sub gerente de la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pichari, remite la aprobación del expediente de habilitación urbana de oficio del predio inscrito en la partida registral N° 11178348, de propiedad de la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de Pichari - ASAVIP, a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura;

Que, la Oficina General de Asesor Jurídico de la Municipalidad Distrital de Pichari, con Opinión Legal N° 1263-2025-MDP-OGAJ/EPC de fecha 23 de diciembre de 2025, opina que el predio de 7.1701 hectáreas, inscrito en la Partida N° 11178348 del registro de predios, ubicado en el distrito de Pichari, provincia La Convención, departamento de Cusco, de propiedad de la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de Pichari, reúne las condiciones y los requisitos legales necesarios para la declaración de habilitación urbana de oficio, así mismo refiere que se debe aprobar los planos y el cuadro Generado de distribución de áreas;

ESTANDO, los artículo 20° numeral 6° y 43° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR la Habilitación Urbana de Oficio del predio identificado registralmente como: "Predio resultante, ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, Departamento de Cusco, independizado del predio denominado San Lorenzo, con área de 7.1701 Has - Perímetro: 1447.96 ml", inscrito en la Partida Registral N° 11178348 del registro de predios de Pichari, de propiedad de la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de Pichari, inscrito en la Partida N° 91011276 del registro de personas jurídicas de la oficina registral de Ayacucho, para uso residencial de densidad baja (RDB), conforme se sustenta en la opinión técnica emitido mediante el Informe N° 0715-2025-MDP/SGDT-JLVC-EHU, de fecha 19 de diciembre de 2025, y la Opinión Legal N° 1263-2025-MDP-OGAJ/EPC de fecha 23 de diciembre de 2025, y los considerandos antes expuestos.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR los siguientes documentos técnicos que forman parte de la presente resolución de aprobación de habilitación urbana de oficio que cuenta con 19 manzanas, 224 lotes de vivienda, 02 lotes para otros usos, 01 lote para recreación pública y 03 áreas remanentes: Plano de Ubicación y Localización (UL-01), Plano Perimétrico (PP-01), Plano Topográfico (PT-01), Plano de Trazado y Lotización (PTL-01 y PTL-02), Plano de Consolidación Urbana (PCU-01) y su respectiva memoria descriptiva que forman parte de la habilitación urbana de oficio aprobada en el artículo precedente.

ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR el Cuadro General de Distribución de Áreas conforme al detalle siguiente:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS			
DESTINO DEL USO DE ÁREAS	MT2	HAS.	%
ÁREA TOTAL DE LOTES PARA VIVIENDA	38,485.88	3.848588	53.67%
ÁREA PARA FINES COMUNALES - EDUCACION	2,601.06	0.260106	3.62%
ÁREA PARA FINES COMUNALES - RECREACION	2,919.35	0.291935	4.10%
ÁREA REMANENTE TOTAL	91.44	0.009144	0.12%
ÁREA TOTAL DE VIAS	27,603.42	2.760342	38.49%
ÁREA TOTAL DEL TERRENO MATRIZ	71,701.15	7.1701	100%

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER la inscripción registral de la presente habilitación urbana de oficio de la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de Pichari, del distrito de Pichari, provincia La Convención, departamento de Cusco, distribuido en 19 manzanas con 224 lotes de vivienda, 02 lotes para otros usos, 01 lote para recreación pública y 03 áreas remanentes, que conforman el área habilitada de acuerdo a los planos y la memoria descriptiva que forman parte del presente acto administrativo.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que la Habilitación Urbana de Oficio de la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de Pichari, del distrito de Pichari, provincia La Convención, departamento de Cusco, inscrito en la partida registral N° 11178348, se encuentra dentro de la Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB), de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano y la Ordenanza Municipal N° 045-2022-MPLC, del 15 de setiembre de 2022.

ARTÍCULO SEXTO.- RECONOCER que las obras de habilitación urbana de oficio del predio habilitado de 7.1701 hectáreas, de propiedad de la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de Pichari, se valorizan en la suma de S/ 335, 253.31 (Trescientos treinta y cinco mil doscientos cincuenta y tres con y 31/100 soles).

ARTÍCULO SÉPTIMO.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN de los lotes resultantes conforme al plano de trazado y lotización de la habilitación urbana de oficio, a favor de la Asociación de Afectados por la Violencia Política del Distrito de Pichari.

ARTÍCULO OCTAVO.- DISPONER se curse la comunicación a las entidades públicas que correspondan para el saneamiento físico legal de las áreas destinadas para fines comunales de educación, y recreación pública respectivamente.

ARTÍCULO NOVENO.- REMITIR a la Municipalidad Provincial La Convención, copia del presente acto resolutivo, así como el Plano de Ubicación y Localización (UL-01), Plano Perimétrico (PP-01), Plano Topográfico (PT-01), Plano de Trazado y Lotización (PTL-01 y PTL-





MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



02), Plano de Consolidación Urbana (PCU-01) y su respectiva memoria descriptiva, para su conocimiento y fines.

ARTÍCULO DÉCIMO.- ENCARGAR el cumplimiento de la presente resolución a la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, y demás área pertinentes de la Municipalidad Distrital de Pichari.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- NOTIFICAR el presente acto resolutivo a la parte interesada y a las unidades orgánicas de la Municipalidad Distrital de Pichari, para su conocimiento y fines.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO

Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE