



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ORDENANZA MUNICIPAL N° 012-2026-MDP/LC

Pichari, 10 de julio de 2026.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

En la Sesión Ordinaria de fecha 10 de julio de 2026, Informe Legal N° 09-2026-Abog. CAOP, de fecha 06 de julio de 2026, Carta de cumplimiento contractual N° 0012-2026-Abog. CAOP, de fecha 09 de julio de 2026, del Contratista, Carta N° 710-2026-MDP-GDTI/SGDTI/SGDT/CBW-RP, de fecha 09 de julio de 2026, Informe N° 65-2026-MDP/SGDT-JLVC-ECUL de fecha 10 de julio de 2026, Informe N° 0492-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 10 de julio de 2026, Informe N° 1288-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 10 de julio de 2026, Opinión Legal N° 645-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 10 de julio de 2026, y

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú establece de manera imperativa que: "Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia". Esta norma de máximo rango no solo reconoce la autonomía de los gobiernos locales, sino que la erige como un principio rector que dota a las municipalidades de las facultades necesarias para intervenir en todas aquellas materias que les son propias. En el contexto de la formalización predial, esta autonomía se traduce en la potestad de dictar normas y ejecutar procedimientos administrativos que resuelvan la problemática de la informalidad, constituyendo así el fundamento constitucional que legitima la intervención municipal en los procesos de formalización de posesiones informales asentadas sobre terrenos de propiedad estatal en el distrito de Pichari;

Que, conforme al artículo 39 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos;

Que, en desarrollo del mandato constitucional, el artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, atribuye a las municipalidades distritales funciones específicas exclusivas en materia de organización del espacio físico y uso del suelo. Este dispositivo legal establece que, en materia de "organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones", dentro de las cuales se encuentran "normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas". Esta disposición legal otorga a las municipalidades distritales la competencia exclusiva para intervenir en el ordenamiento del espacio físico y el uso del suelo, lo que incluye la facultad de regular los procesos de habilitación urbana de oficio de predios rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas en su jurisdicción;

Que, el artículo 73° de la citada Ley Orgánica de Municipalidades establece que las municipalidades, en materia de acondicionamiento territorial y ordenamiento jurídico de la propiedad, son competentes para "Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales". Esta disposición, en concordancia con las funciones de organización del espacio físico, refuerza el rol de los gobiernos locales como entes rectores de la formalización predial, otorgándoles las herramientas jurídicas necesarias para intervenir en los



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



procesos de habilitación urbana de oficio que permitan el cambio de uso de predios rústicos a urbanos, garantizando así el ordenamiento territorial y la seguridad jurídica de los propietarios;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, tiene por objeto "establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública". Su Texto Único Ordenado fue aprobado mediante Decreto Supremo N.° 006-2017-VIVIENDA, el cual consolida las modificaciones realizadas a la Ley, incluyendo las introducidas por la Ley N.° 29898;

Que, el artículo 24° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, modificado por la Ley N° 29898, establece que: "Las municipalidades declaran la habilitación urbana de oficio de los predios regístralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana". Esta norma constituye el fundamento legal directo que faculta a las municipalidades para declarar de oficio la habilitación urbana de predios rústicos que, en los hechos, ya forman parte de zonas urbanas consolidadas, sin que resulte exigible el pago de aportes reglamentarios;

Que, la Ley N° 29898, Ley que modifica la Ley N° 29090 y establece el procedimiento de habilitación urbana de oficio, incorporó los artículos 24°-A, 24°-B y 24°-C a la Ley N° 29090. El artículo 24°-A regula el procedimiento de habilitación urbana de oficio, disponiendo que: "El procedimiento se inicia con la identificación de los predios matrices que reúnen las condiciones para ser beneficiados con la habilitación urbana de oficio. La municipalidad notifica a los titulares registrales de los predios matrices y a los ocupantes del predio, sobre el inicio del procedimiento [...] La declaración se efectúa mediante resolución municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano". Asimismo, establece los requisitos que debe cumplir el predio matriz para ser objeto de habilitación urbana de oficio: "a) Encontrarse inscrito en la oficina registral como predio rústico. b) Ubicarse en una zona urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz. c) Contar con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. d) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva";

Que, el artículo 24°-B de la Ley N.° 29090, incorporado por la Ley N.° 29898, establece los supuestos de improcedencia de la habilitación urbana de oficio, disponiendo que: "No procede declarar la habilitación urbana de oficio, cuando el predio matriz: a) Tiene en trámite un procedimiento de habilitación urbana o de regularización de una ejecutada ante la municipalidad o de recepción de obras de habilitación urbana a la fecha de publicación de la presente Ley. b) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no tiene edificaciones fijas y permanentes. c) Se encuentra ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras, según ley de la materia. d) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional";

Que, el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, el cual desarrolla los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N.° 29090, estableciendo los requisitos, procedimientos y



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



plazos para su tramitación. Este reglamento constituye el marco normativo complementario que regula los aspectos procedimentales de la habilitación urbana de oficio, siendo de aplicación obligatoria a nivel nacional;

Que, mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N.° 205-2023-SUNARP/PT, aprobada en el CCLXXVII Pleno del Tribunal Registral, se ha establecido el siguiente precedente de observancia obligatoria: "Para la inscripción de una habilitación urbana de oficio bastará con presentar la resolución municipal que la aprueba y los documentos técnicos (memoria descriptiva y planos), no resultando por tanto exigible adjuntar el padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz". Este criterio registral simplifica sustancialmente el trámite de inscripción de la habilitación urbana de oficio, eliminando cargas administrativas innecesarias y facilitando el acceso de los propietarios al registro de sus predios;

Que, en el distrito de Pichari, ubicado en el Valle de los Ríos Apurímac, Ene y Mantaro (VRAEM), existen numerosos predios inscritos como rústicos que, sin embargo, se encuentran en zonas urbanas consolidadas con edificaciones permanentes y servicios públicos básicos, requiriendo ser declarados urbanos para su adecuada inscripción registral y acceso a programas de vivienda. La habilitación urbana de oficio constituye un procedimiento excepcional que permite la regularización de predios rústicos que han sido urbanizados de hecho, sin necesidad de licencia de habilitación urbana ni aportes reglamentarios, conforme al artículo 24 del TUO de la Ley N° 29090, constituyendo una herramienta jurídica idónea para resolver la problemática de la informalidad predial en el distrito;

Que, mediante Informe Legal N° 09-2026-Abog. CAOP, de fecha 06 de julio de 2026, el contratista responsable del servicio remitió el "Sustento Legal y Técnico para la Aprobación de la Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio de Predios Rústicos en Zonas Urbanas Consolidadas", elaborado en el marco del Proyecto de Inversión "Mejoramiento de los Servicios Operativos o Misionales Institucionales en la Oficina de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pichari", con Código Único de Inversiones (CUI) N° 2616323. En dicho informe se concluye que la propuesta normativa se encuentra debidamente sustentada en la Constitución Política del Perú, la Ley N° 27972, la Ley N° 29090, la Ley N° 29898 y su normativa reglamentaria, constituyendo un instrumento de gestión que establece un procedimiento administrativo uniforme, objetivo y transparente para la habilitación urbana de oficio de predios rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, fortaleciendo el ejercicio de las competencias municipales en materia de organización del espacio físico, uso del suelo, desarrollo urbano y seguridad jurídica de la propiedad;

Que, mediante Carta N° 710-2026-MDP-GDTI/SGDTI/SGDT/CBW-RP, de fecha 09 de julio de 2026, el Residente del Proyecto "Mejoramiento de los Servicios Operativos o Misionales Institucionales en la Oficina de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Pichari", con Código Único de Inversiones (CUI) N° 2616323, remitió el proyecto de "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio de Predios Rústicos en Zonas Urbanas Consolidadas", señalando que la propuesta normativa resulta legalmente viable, técnicamente necesaria y de interés público, al establecer un procedimiento administrativo que permitirá regularizar la situación jurídica de predios que, pese a encontrarse inscritos como rústicos, forman parte de zonas urbanas consolidadas, contribuyendo al ordenamiento territorial, la actualización catastral y la seguridad jurídica en el distrito de Pichari;



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Que, mediante Informe N° 065-2026-MDP/SGDT-JLVC-ECUL, de fecha 10 de julio de 2026, el Especialista en Control Urbano y Licencias informa que, como resultado de las actividades desarrolladas en el marco del Proyecto de Inversión con Código Único de Inversiones (CUI) N.° 2616323, se ha elaborado el proyecto de "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio de Predios Rústicos en Zonas Urbanas Consolidadas", precisando que su implementación permitirá uniformizar el procedimiento administrativo, fortalecer la gestión catastral, reducir la informalidad predial y garantizar una actuación administrativa eficiente y conforme al marco legal vigente; en tal sentido, emite opinión técnica favorable y solicita que la propuesta sea elevada al Concejo Municipal para su evaluación y aprobación;

Que, mediante Informe N° 0492-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 10 de julio de 2026, el Subgerente de Desarrollo Territorial, luego de revisar el expediente administrativo y verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos correspondientes, remite el proyecto de Ordenanza Municipal a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, emitiendo opinión favorable para la prosecución del trámite y su elevación al Concejo Municipal;

Que, mediante Informe N° 1288-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 10 de julio de 2026, el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura remite el expediente administrativo que contiene el proyecto de "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio de Predios Rústicos en Zonas Urbanas Consolidadas", concluyendo que la propuesta cuenta con sustento técnico suficiente y solicitando que sea sometida a la evaluación legal correspondiente y, de resultar procedente, elevada al Concejo Municipal para su debate y aprobación, conforme a las competencias previstas en la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, mediante Opinión Legal N° 645-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 10 de julio de 2026, la Oficina General de Asesoría Jurídica, luego de efectuar el control de legalidad del proyecto de "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio de Predios Rústicos en Zonas Urbanas Consolidadas", concluye que la propuesta es compatible con la Constitución Política del Perú, la Ley N.° 27972, la Ley N.° 29090, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante Decreto Supremo N.° 006-2017-VIVIENDA, la Ley N.° 29898, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo N.° 029-2019-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 y demás normas aplicables, determinando que la Municipalidad Distrital de Pichari posee competencia para regular el procedimiento de habilitación urbana de oficio mediante ordenanza; en consecuencia, emite opinión legal favorable para su aprobación por el Concejo Municipal;

Que, en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 10 de julio de 2026, se sometió a debate y deliberación el proyecto de "Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio de Predios Rústicos en Zonas Urbanas Consolidadas", cuyo objeto es establecer el procedimiento administrativo para declarar la habilitación urbana de oficio de predios inscritos registralmente como rústicos que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas del distrito de Pichari, fijando los requisitos, etapas, plazos, responsables y mecanismos de control que garanticen una actuación administrativa uniforme, eficiente y conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 y su normativa complementaria;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Estando a lo expuesto, y en uso de las facultades conferidas por los artículos 9°, numerales 8) y 9), 39°, 40° y 44° de la Ley N° 27972, con el voto por unanimidad del Concejo Municipal y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, se aprobó la siguiente Ordenanza Municipal:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO DE PREDIOS RÚSTICOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR, la "ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO DE PREDIOS RÚSTICOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS", la misma que forma parte integrante de la presente Ordenanza y consta de cinco (V) Títulos, veinte (20) artículos, tres (03) Disposiciones Complementarias Finales, una (01) Disposición Complementaria Transitoria y catorce (14) Anexos.

ARTÍCULO SEGUNDO: DEROGAR todas las disposiciones municipales de igual o menor jerarquía que se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza Municipal.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, a la Subgerencia de Desarrollo Territorial, y a las demás unidades orgánicas competentes de la Municipalidad Distrital de Pichari, el cumplimiento, implementación, difusión y supervisión de la presente Ordenanza Municipal, de acuerdo con sus competencias y funciones.

ARTÍCULO CUARTO: ESTABLECER, que la presente ordenanza municipal entra en vigencia al día siguiente de su publicación en la página web de la Municipalidad Distrital de Pichari (www.munipichari.gob.pe).

ARTICULO QUINTO: NOTIFICAR, la presente Ordenanza Municipal a las diferentes instancias de la Municipalidad distrital de Pichari, para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTICULO SEXTO: ENCARGAR, a la Oficina de Tecnologías de Información la comunicación y publicación del Texto Íntegro de la presente Ordenanza en el Portal Institucional de la Municipalidad de Pichari: [https \(/ / www. gob.pe / munipichari / \)](https://www.gob.pe/munipichari/) y en el portal de transparencia del estado Peruano (WWW.peru.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

CC.
GM
G ASHÁNINCA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO
Mg. Herman Palacios Tinoco
ALCALDE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO DE PREDIOS RÚSTICOS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS

TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el **procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio** de predios inscritos como rústicos que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas del distrito de Pichari, estableciendo los plazos máximos, las etapas, los requisitos, los responsables y los mecanismos de control, conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29090.

Artículo 2°.- Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria para:

- a) La Subgerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de Pichari, como órgano responsable de la tramitación y ejecución del procedimiento.
- b) La Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, como órgano supervisor.
- c) Las personas naturales o jurídicas, titulares de predios rústicos inscritos en el Registro de Predios de SUNARP, ubicados en zonas urbanas consolidadas del distrito de Pichari.

Artículo 3°.- Definiciones

Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

- **Habilitación urbana de oficio:** Procedimiento administrativo excepcional mediante el cual la Municipalidad, de oficio o a solicitud de parte, declara urbano un predio rústico inscrito que se encuentra en zona urbana consolidada con servicios públicos domiciliarios, sin necesidad de licencia de habilitación urbana ni aportes reglamentarios.
- **Pedio rústico:** Aquel inscrito en el Registro de Predios de SUNARP con calificación de rústico, destinado a uso agrícola, pecuario, forestal o similar.
- **Zona urbana consolidada:** Área que cuenta con edificaciones permanentes en más del noventa por ciento (90%) del área útil, y con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
- **Pedio matriz:** Área perimétrica donde se encuentra el predio rústico que será objeto de habilitación urbana de oficio.
- **Independización:** Acto registral mediante el cual se inscriben los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio.
- **Anotación preventiva:** Asiento registral temporal que publicita la existencia del procedimiento de habilitación urbana de oficio y suspende actos de disposición sobre el predio.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Artículo 4°.- Principios aplicables

El procedimiento se rige por los principios de legalidad, celeridad, simplicidad, verdad material, predictibilidad y debido procedimiento, conforme al TUO de la Ley N.° 27444. El procedimiento de habilitación urbana de oficio **no está sujeto a silencio administrativo negativo**.

TÍTULO II – REQUISITOS Y PLAZOS GENERALES

Artículo 5°.- Requisitos de procedencia del predio matriz

Para iniciar el procedimiento de habilitación urbana de oficio, el predio matriz debe cumplir todas las siguientes condiciones:

- Estar inscrito en el Registro de Predios de SUNARP como **predio rústico**.
- Ubicarse en zona con servicios públicos de **agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público**.
- Tener definido el manzaneo y lotización (aunque no aprobados formalmente), con vías y veredas ejecutadas acordes al plan urbano o a la realidad.
- Contar con edificaciones permanentes en más del **noventa por ciento (90%)** del área útil del predio.
- No estar comprendido en áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas, terrenos de defensa nacional, áreas de muy alto riesgo no mitigable, ni tener proceso judicial sobre la titularidad del predio matriz.

Artículo 6°.- Requisitos de la solicitud

La solicitud de habilitación urbana de oficio puede ser presentada por el propietario del predio o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios, debiendo adjuntar los siguientes documentos:

- Solicitud escrita dirigida al Alcalde (Anexo HU-01).
- Copia simple del Documento Nacional de Identidad (DNI) del solicitante o representante legal.
- Copia literal de dominio actualizada del predio matriz (no mayor a 30 días de antigüedad), expedida por SUNARP.
- De no contar con título de propiedad, certificado o constancia de posesión emitido por la Municipalidad.
- Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz (Anexo HU-02).
- Documentación técnica firmada por profesional competente (ingeniero o arquitecto colegiado hábil), que incluya:
 - Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.
 - Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.
 - Plano de lotización conteniendo el perímetro del terreno, la lotización, las vías, aceras y bermas, las áreas de equipamiento de ser el caso.
 - Plano que indique los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



- Memoria descriptiva.

- g. Informe de la Subgerencia de Desarrollo Territorial que sustente que el predio reúne las condiciones para ser habilitado de oficio.

Artículo 7°.- Plazos máximos del procedimiento

El procedimiento de habilitación urbana de oficio deberá resolverse en un plazo máximo de **ciento veinte (120) días hábiles**, computados desde la notificación del inicio del procedimiento o desde la presentación de la solicitud debidamente subsanada, conforme al siguiente detalle:

Etapas	Plazo máximo
Elaboración de listado de áreas urbanas consolidadas (de oficio)	30 días hábiles
Notificación del inicio del procedimiento	10 días hábiles
Plazo para presentar observaciones u oposición	15 días hábiles
Levantamiento topográfico y catastral	30 días hábiles
Elaboración de expediente técnico	20 días hábiles
Emisión de Resolución Municipal	15 días hábiles
Remisión a SUNARP para inscripción	10 días hábiles

TÍTULO III – ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 8°.- Primera etapa: Identificación de áreas urbanas consolidadas (de oficio)

La Subgerencia de Desarrollo Territorial elabora un listado de áreas urbanas consolidadas de su jurisdicción y realiza estudios técnicos de gabinete (cotejo con planos de zonificación, imágenes satelitales, información catastral), identificando los predios rústicos que reúnen las condiciones para ser habilitados de oficio.

Artículo 9°.- Segunda etapa: Notificación del inicio del procedimiento

La Municipalidad notifica a los titulares registrales y poseionarios del inicio del procedimiento de habilitación urbana de oficio, mediante cédula personal o publicación en el portal institucional y en el diario oficial El Peruano, otorgándoles un plazo de **15 días hábiles** para presentar observaciones u oponerse.

Artículo 10°.- Tercera etapa: Plazo de oposición

Los interesados (titulares registrales, terceros con derecho) disponen de **15 días hábiles** contados desde la notificación para formular oposición fundamentada. La oposición debe ser presentada por escrito, con pruebas documentales. La Comisión Verificadora resuelve la oposición en 15 días hábiles, con informe de la Oficina de Asesoría Jurídica. Si la oposición es fundada, se declara la improcedencia; si es infundada, se rechaza y el procedimiento continúa.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Artículo 11°.- Cuarta etapa: Levantamiento topográfico y catastral

Si no hay oposición fundada, la Subgerencia de Desarrollo Territorial, en coordinación con la brigada de formalización, realiza el levantamiento topográfico y catastral del predio matriz, elaborando:

- Plano de ubicación y localización con coordenadas UTM.
- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.
- Plano de lotización conteniendo el perímetro, la lotización, las vías, aceras y bermas, y las áreas de equipamiento.
- Plano que indique los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes.
- Memoria descriptiva.

Artículo 12°.- Quinta etapa: Elaboración del expediente técnico

La Subgerencia de Desarrollo Territorial elabora el expediente técnico que incluye:

- Copia literal de dominio del predio matriz.
- Informe técnico-legal que sustente el cumplimiento de los requisitos del artículo 5°.
- Planos perimétrico y de lotización georreferenciados.
- Memoria descriptiva.
- Padrón de ocupantes (elaborado con apoyo de la organización vecinal).

Artículo 13°.- Sexta etapa: Emisión de Resolución Municipal

La Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura emite la Resolución Municipal que:

- Aprueba la habilitación urbana de oficio.
- Cambia la calificación de rústico a urbano del predio matriz.
- Aprueba los planos perimétrico y de lotización.
- Dispone la inscripción registral del cambio de uso y de la independización de lotes.

Artículo 14°.- Séptima etapa: Inscripción registral

La Municipalidad remite copia certificada de la resolución, los planos y el padrón a SUNARP para la inscripción de oficio o a solicitud de los interesados. Para la inscripción de una habilitación urbana de oficio bastará con presentar la resolución municipal que la aprueba y los documentos técnicos (memoria descriptiva y planos), no resultando exigible adjuntar el padrón de los ocupantes. La SUNARP inscribe el cambio de rústico a urbano y la independización de los lotes, con el solo mérito de la resolución municipal y los planos aprobados.

Artículo 15°.- Rectificación de áreas y linderos

En el procedimiento de habilitación urbana de oficio, la Municipalidad puede rectificar las áreas, linderos y medidas perimétricas inscritas que discrepen con el levantamiento topográfico, sin necesidad de un proceso judicial de rectificación. La resolución de habilitación contendrá dicha rectificación.

Artículo 16°.- Habilitación de oficio en copropiedad

Si el predio matriz es de propiedad de varios titulares (copropiedad), la Municipalidad notificará a todos ellos. Si al menos el 50% más uno de los copropietarios no se opone dentro del plazo, se



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521



Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia

procede con la habilitación. La resolución se inscribe con anotación de que la habilitación no afecta los derechos de los copropietarios no oponentes.

Artículo 17°.- Exoneraciones

No se exigen aportes reglamentarios (recreación, educación, salud) ni pago por derechos de tramitación. El silencio administrativo no es aplicable por tratarse de procedimiento de oficio.

TÍTULO IV – INCENTIVOS, FISCALIZACIÓN Y SANCIONES

Artículo 18°.- Incentivos a la habilitación urbana de oficio

- a. La Municipalidad podrá establecer los siguientes incentivos para los propietarios que accedan a la habilitación urbana de oficio:
- a) Asistencia técnica gratuita en la elaboración de planos y documentación.
 - b) Priorización en la ejecución de obras de mejoramiento de infraestructura urbana.
 - c) Exoneración del pago de derechos de tramitación y tasas municipales por el procedimiento.

Artículo 19°.- Fiscalización posterior

La Municipalidad podrá realizar verificaciones posteriores a la habilitación para corroborar la veracidad de las declaraciones juradas y la correspondencia de los planos con la realidad. En caso de detectarse falsedad, se iniciará procedimiento administrativo sancionador que puede culminar con la anulación de la resolución y la denuncia penal por falsedad genérica.

Artículo 20°.- Infracciones y sanciones

Son infracciones muy graves:

- a) Obtener la habilitación mediante declaraciones juradas falsas o documentación adulterada.
- b) Usar la habilitación para fines distintos a los declarados, sin la autorización municipal correspondiente.
- c) Impedir la inspección municipal.

La sanción es multa de 1 a 10 UIT y, en caso de falsedad, la nulidad de la resolución.

TÍTULO V – DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Primera Disposición Complementaria Final

La Subgerencia de Desarrollo Territorial, en un plazo no mayor de 30 días calendario contados desde la vigencia de la presente Ordenanza, implementará los formatos estandarizados (Anexos HU-01 al HU-14) y los publicará en el portal institucional, en el marco del proyecto CUI 2616323 a cargo de la Entidad Ejecutora C0237.

Segunda Disposición Complementaria Final

Facúltase al Alcalde para dictar disposiciones reglamentarias, aclaratorias o ampliatorias mediante Decreto de Alcaldía.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Tercera Disposición Complementaria Final

La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano y en el portal institucional de la Municipalidad Distrital de Pichari (www.munipichari.gob.pe).

Cuarta Disposición Complementaria Transitoria

Los procedimientos de habilitación urbana de oficio iniciados antes de la vigencia de esta Ordenanza se regirán por las normas anteriores, salvo que los administrados opten expresamente por acogerse a la presente, siempre que no se haya emitido resolución firme.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXOS

(Formato digital, publicados en el portal institucional)

N.°	Código	Nombre
1	HU-01	Formato de solicitud de habilitación urbana de oficio
2	HU-02	Padrón de ocupantes del predio matriz
3	HU-03	Informe técnico-legal de sustento de habilitación urbana de oficio
4	HU-04	Acta de inspección de campo
5	HU-05	Modelo de Resolución de habilitación urbana de oficio
6	HU-06	Oficio de remisión a SUNARP para inscripción
7	HU-07	Cédula de notificación a titulares registrales
8	HU-08	Edicto de notificación
9	HU-09	Declaración jurada de veracidad de documentos
10	HU-10	Acta de control de calidad
11	HU-11	Plano de ubicación y localización (formato)
12	HU-12	Plano perimétrico y topográfico (formato)
13	HU-13	Plano de lotización (formato)
14	HU-14	Memoria descriptiva (formato)



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-01: FORMATO DE SOLICITUD DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

SOLICITUD DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

Señor Subgerente de Desarrollo Territorial:

Yo, _____, identificado con DNI N.° _____, en mi calidad de propietario del predio rústico descrito, me presento y DIGO:

Que, al amparo del artículo 24 del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29090, aprobado por Decreto Supremo N.° 006-2017-VIVIENDA, de la Ley N.° 29898 y de la Ordenanza Municipal N.° 032-2026-MDP/A, solicito la **HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO** del predio rústico que se describe a continuación, por encontrarse en zona urbana consolidada con servicios públicos domiciliarios.

1. DATOS DEL PREDIO

Campo	Descripción
Ubicación del predio	
Distrito	Pichari
Provincia	La Convención
Departamento	Cusco
Área total (m²)	
Partida Registral N.°	
Zona Registral / Oficina	
Código de predio (SUNARP)	

2. DATOS DEL SOLICITANTE

Nombres y apellidos	
DNI	
Estado civil	() Soltero () Casado () Conviviente () Viudo () Divorciado
Teléfono	Correo electrónico
Domicilio procesal (para notificaciones)	

En caso de copropietarios, adjuntar anexo con los mismos datos.

3. DECLARACIÓN JURADA

Declaro bajo juramento que:

a) El predio descrito se encuentra ubicado en zona urbana consolidada, con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



b) El predio cuenta con edificaciones permanentes en más del noventa por ciento (90%) del área útil.

c) El predio no está comprendido en áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas, terrenos de defensa nacional, ni áreas de muy alto riesgo no mitigable.

d) No existe proceso judicial pendiente sobre la titularidad del predio.

e) La información consignada en la presente solicitud y en los documentos adjuntos es verdadera y corresponde a la realidad.

4. DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA (marcar con X)

Documento	Adjunto
Copia de DNI del solicitante (y copropietarios)	()
Copia literal de dominio actualizada del predio	()
Padrón de ocupantes (HU-02)	()
Plano de ubicación y localización (HU-11)	()
Plano perimétrico y topográfico (HU-12)	()
Plano de lotización (HU-13)	()
Memoria descriptiva (HU-14)	()
Declaración jurada de veracidad (HU-09)	()
Otros (especificar):	()

LUGAR Y FECHA: Pichari, _____ de _____ de 202__.

Firma del solicitante

DNI N.° _____





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-02: PADRÓN DE OCUPANTES DEL PREDIO MATRIZ

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

PADRÓN DE OCUPANTES – HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

PREDIO: _____

UBICACIÓN: _____

PARTIDA REGISTRAL N.º: _____

N.º	Nombres y apellidos	DNI	Lote / Manzana	Área aprox. (m²)	Actividad principal	Firma
1						
2						
3						
...						

RESUMEN:

Concepto	Cantidad
Total de ocupantes empadronados	
Lotes ocupados	
Lotes vacíos	

LUGAR Y FECHA: Pichari, _____ de _____ de 202__.

ESPECIALISTA TÉCNICO	SUBGENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Firma: _____	Firma: _____
DNI: _____	DNI: _____



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-03: INFORME TÉCNICO-LEGAL DE SUSTENTO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

INFORME TÉCNICO-LEGAL N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO
PREDIO: _____

I. ASPECTOS GENERALES

Campo	Descripción
Fecha de inspección	_____ de _____ de 202__
Área total del predio (m²)	
Porcentaje de consolidación	_____ %
Servicios públicos existentes	() Agua () Desagüe () Electricidad () Alumbrado público

II. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS

Requisito	Cumple (SÍ/NO)	Observaciones
Predio inscrito como rústico		
Ubicado en zona urbana consolidada		
Servicios públicos domiciliarios		
Edificaciones > 90% del área útil		
No ubicado en área protegida		
No ubicado en zona de riesgo no mitigable		

III. CONCLUSIONES

() **PROCEDENTE.** El predio cumple con los requisitos para su habilitación urbana de oficio. Se recomienda la emisión de la Resolución Municipal correspondiente.

() **IMPROCEDENTE** (señalar causal):

IV. RECOMENDACIONES

LUGAR Y FECHA: Pichari, _____ de _____ de 202__.

ESPECIALISTA LEGAL	ESPECIALISTA TÉCNICO
Firma: _____	Firma: _____
DNI: _____	DNI: _____



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-04: ACTA DE INSPECCIÓN DE CAMPO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

ACTA DE INSPECCIÓN DE CAMPO – HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

CÓDIGO: HU-04 / Versión 1.0

A los _____ días del mes de _____ de 202__, siendo las _____ horas, los profesionales abajo firmantes, integrantes de la Brigada de Formalización de la Subgerencia de Desarrollo Territorial, nos constituimos en el predio rústico denominado " _____ ", ubicado en _____, con la finalidad de ejecutar la inspección de campo que permita verificar las condiciones para la habilitación urbana de oficio, la misma que detallamos a continuación y declaramos corresponde a la realidad:

1. DATOS DEL PREDIO

Predio	
Ubicación	
Distrito	Pichari
Provincia	La Convención
Departamento	Cusco
Partida Registral N.º	

2. VERIFICACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio	SÍ	NO	Observaciones
Agua potable			
Desagüe / alcantarillado			
Energía eléctrica			
Alumbrado público			

3. VERIFICACIÓN DE EDIFICACIONES

Concepto	Porcentaje
Edificaciones permanentes (material noble)	_____ %
Edificaciones semi-consolidadas	_____ %
Edificaciones precarias	_____ %

4. VERIFICACIÓN DE ZONAS DE RIESGO

Concepto	SÍ	NO
Zonas arqueológicas		



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Zonas de riesgo no mitigable		
Concesiones mineras		
Fajas marginales		
Servidumbres eléctricas		

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO

(Adjuntar)

6. OBSERVACIONES

7. FIRMA DE LA BRIGADA

ESPECIALISTA TÉCNICO	ESPECIALISTA LEGAL
Firma: _____	Firma: _____
DNI: _____	DNI: _____

FECHA: ____ de ____ de 202__.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-05: MODELO DE RESOLUCIÓN DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

El Expediente Administrativo N.° _____, la solicitud de habilitación urbana de oficio presentada por _____, identificado con DNI N.° _____, en su calidad de propietario del predio rústico ubicado en _____; el Informe Técnico-Legal N.° _____ de fecha _____, emitido por la Subgerencia de Desarrollo Territorial; el Acta de Inspección de Campo de fecha _____; el Padrón de Ocupantes de fecha _____; los planos de ubicación, perimétrico y de lotización elaborados por el profesional competente; y la opinión favorable de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por las Leyes de Reforma Constitucional N.° 27680, 28607 y 30305, establece que las municipalidades distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, correspondiéndoles emitir normas de carácter general a través de ordenanzas municipales y actos administrativos mediante resoluciones;

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, reconoce a los gobiernos locales como entidades básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, con autonomía para ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 79° de la Ley N.° 27972 atribuye a las municipalidades distritales funciones específicas exclusivas en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, entre ellas, normar, regular y otorgar autorizaciones, así como realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, ejecutándose dichas competencias con arreglo al Plan de Desarrollo Urbano y al esquema de ordenamiento territorial vigente;

Que, el artículo 73° de la citada Ley Orgánica establece que las municipalidades, en materia de acondicionamiento territorial y ordenamiento jurídico de la propiedad, son competentes para regular y pronunciarse sobre los procesos de titulación de posesiones informales, conforme a la normativa especial de la materia;

Que, la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N.° 006-2017-VIVIENDA, establece en su artículo 24 el procedimiento de **habilitación urbana de oficio**, mediante el cual las municipalidades declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas con servicios públicos domiciliarios;

Que, el artículo 24-B del TUO de la Ley N.° 29090 establece los supuestos de improcedencia de la habilitación urbana de oficio, los cuales han sido verificados y descartados en el presente caso;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO
Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Que, el Decreto Supremo N.° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, desarrolla los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N.° 29090, señalando en su artículo 37 que la declaración de habilitación urbana de oficio es un procedimiento administrativo mediante el cual las municipalidades distritales y las provinciales identifican los predios inscritos como rústicos que se encuentren en zonas urbanas consolidadas;

Que, mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N.° 205-2023-SUNARP/PT, se ha establecido que para la inscripción de una habilitación urbana de oficio bastará con presentar la resolución municipal que la aprueba y los documentos técnicos (memoria descriptiva y planos), no resultando exigible adjuntar el padrón de los ocupantes;

Que, mediante Ordenanza Municipal N.° 032-2026-MDP/A se aprobó el procedimiento de habilitación urbana de oficio en el distrito de Pichari, estableciendo los requisitos, plazos y etapas para su tramitación;

Que, el predio rústico ubicado en _____, inscrito en la Partida Registral N.° _____ de la Oficina Registral de _____, ha sido objeto de la verificación técnica y legal correspondiente, habiéndose acreditado que:

- a) El predio se encuentra ubicado en zona urbana consolidada con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
- b) El predio cuenta con edificaciones permanentes en más del noventa por ciento (90%) del área útil.
- c) El predio no está comprendido en áreas naturales protegidas, zonas arqueológicas, terrenos de defensa nacional, ni áreas de muy alto riesgo no mitigable.
- d) No existe proceso judicial pendiente sobre la titularidad del predio.

Que, se ha cumplido con el procedimiento de notificación a los titulares registrales y poseionarios, habiéndose otorgado el plazo de quince (15) días hábiles para formular oposición, sin que se haya presentado oposición fundada dentro del plazo establecido, o habiendo sido declaradas infundadas las oposiciones presentadas;

Que, el expediente técnico ha sido elaborado conforme a los requisitos establecidos en la normativa vigente, contando con los planos de ubicación, perimétrico y de lotización, así como la memoria descriptiva correspondiente, suscritos por profesional competente;

Que, resulta procedente emitir la Resolución que declare la habilitación urbana de oficio del predio rústico, cambie su calificación de rústico a urbano, apruebe los planos de lotización y disponga su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 del TUO de la Ley N.° 29090, el procedimiento de habilitación urbana de oficio **no está sujeto a silencio administrativo**;

Que, estando a lo expuesto, y en uso de las facultades conferidas por la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de Pichari, y la Ordenanza Municipal N.° 032-2026-MDP/A;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DECLARAR LA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO del predio rústico ubicado en _____, distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, inscrito en la Partida Registral N.° _____ de la Oficina Registral de _____, a favor de _____, identificado con DNI N.° _____, por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 24 del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29090 y en la Ordenanza Municipal N.° 032-2026-MDP/A.



Artículo 2°.- CAMBIAR LA CALIFICACIÓN de rústico a urbano del referido predio, el cual queda comprendido dentro de los límites urbanos del distrito de Pichari, para todos los efectos legales y administrativos.

Artículo 3°.- APROBAR los siguientes documentos técnicos que forman parte integrante de la presente Resolución:

- Plano de ubicación y localización del terreno, elaborado a escala _____, con coordenadas UTM (datum WGS84), que se adjunta como Anexo N.° 1.
- Plano perimétrico y topográfico del terreno, elaborado a escala _____, con coordenadas UTM (datum WGS84), que se adjunta como Anexo N.° 2.
- Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno, la distribución de lotes, vías, aceras y bermas, así como las áreas de equipamiento de ser el caso, elaborado a escala _____, con coordenadas UTM (datum WGS84), que se adjunta como Anexo N.° 3.
- Memoria descriptiva del predio, que se adjunta como Anexo N.° 4.

Artículo 4°.- APROBAR el Padrón de Ocupantes del predio, que contiene la relación de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz, el cual se adjunta como Anexo N.° 5.

Artículo 5°.- DISPONER la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano del predio y de la independización de los lotes que lo conforman, ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, para lo cual la Subgerencia de Desarrollo Territorial remitirá el parte registral correspondiente dentro del plazo de diez (10) días hábiles.

Artículo 6°.- PRECISAR que, para la inscripción de la presente habilitación urbana de oficio, bastará con presentar la presente Resolución y los documentos técnicos aprobados (memoria descriptiva y planos), no resultando exigible adjuntar el padrón de los ocupantes, conforme a lo establecido por la Resolución del Presidente del Tribunal Registral N.° 205-2023-SUNARP/PT.

Artículo 7°.- RECTIFICAR, de oficio y como parte integrante de la presente habilitación urbana, las áreas, linderos y medidas perimétricas que pudieran discrepar con el levantamiento topográfico realizado, las cuales quedan sustituidas por las consignadas en los planos aprobados en el artículo 3° de la presente Resolución.

Artículo 8°.- EXONERAR al propietario del pago de derechos de tramitación, tasas municipales y aportes reglamentarios (recreación, educación, salud) por el presente procedimiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del TUO de la Ley N.° 29090 y la Ordenanza Municipal N.° 032-2026-MDP/A.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



Artículo 9°.- NOTIFICAR la presente Resolución al propietario del predio, a los ocupantes registrados en el padrón aprobado, y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, para los fines pertinentes.

Artículo 10°.- PUBLICAR la presente Resolución en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Pichari (www.munipichari.gob.pe) y en el Diario Oficial El Peruano, conforme a lo dispuesto en la Ley N.° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



Artículo 11°.- ENCARGAR a la Subgerencia de Desarrollo Territorial el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Resolución, así como la actualización del catastro urbano y la base gráfica georreferenciada de la Municipalidad, dentro del plazo de seis (6) meses siguientes a la inscripción registral.

Artículo 12°.- DEJAR SIN EFECTO cualquier disposición municipal de igual o menor jerarquía que se oponga a lo establecido en la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-06: OFICIO DE REMISIÓN A SUNARP PARA INSCRIPCIÓN

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

OFICIO N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

Pichari, _____ de _____ de 202__.

Señor(a) Registrador Público Jefe de la Oficina Registral de _____
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP
Presente. –

ASUNTO: Remisión de parte para inscripción de habilitación urbana de oficio – Expediente N.° _____

De mi consideración:

En cumplimiento de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura N.° _____ de fecha _____, mediante la cual se declaró la habilitación urbana de oficio del predio rústico ubicado en _____, me dirijo a usted para remitir el **PARTE REGISTRAL** a efectos de la inscripción del cambio de uso de rústico a urbano y la independización de los lotes.

Adjunto:

- Copia certificada de la Resolución de Gerencia N.° _____.
- Plano de ubicación y localización.
- Plano perimétrico y topográfico.
- Plano de lotización.
- Memoria descriptiva.

Para la inscripción de una habilitación urbana de oficio bastará con presentar la resolución municipal que la aprueba y los documentos técnicos (memoria descriptiva y planos), no resultando exigible adjuntar el padrón de los ocupantes.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración.

Atentamente,





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-07: CÉDULA DE NOTIFICACIÓN A TITULARES REGISTRALES

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

PROCEDIMIENTO: Habilitación Urbana de Oficio

EXPEDIENTE N.°: _____

PREDIO: _____

UBICACIÓN: _____

PARTIDA REGISTRAL N.°: _____

Por medio de la presente, **NOTIFICO** al (a la) Sr.(a) _____, identificado(a) con DNI N.° _____, en su calidad de **TITULAR REGISTRAL** o **TERCERO CON DERECHO**, que se ha iniciado el procedimiento de habilitación urbana de oficio del predio antes mencionado, de conformidad con la Ordenanza Municipal N.° 032-2026-MDP/A.

INFORMACIÓN IMPORTANTE:

1. Dentro del plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados desde la notificación de la presente, usted puede formular **OPOSICIÓN FUNDADA** al procedimiento, mediante escrito con pruebas documentales que sustenten su derecho.
2. La oposición deberá presentarse ante la Subgerencia de Desarrollo Territorial, ubicada en _____.
3. Si no se pronuncia dentro del plazo, el procedimiento continuará conforme a ley.

LUGAR Y FECHA DE NOTIFICACIÓN: Pichari, _____ de _____ de 202__, a las _____ horas.

NOTIFICADOR

(Nombre, DNI, firma)

RECIBÍ NOTIFICACIÓN:

() Sí () No (se deja constancia de negativa o domicilio no encontrado)

RECEPTOR (si acepta firmar)

Nombre: _____ DNI: _____



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-08: EDICTO DE NOTIFICACIÓN

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

EDICTO DE NOTIFICACIÓN – PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

EXPEDIENTE N.º: _____
PREDIO: _____
UBICACIÓN: _____
PARTIDA REGISTRAL N.º: _____
DISTRITO: Pichari
PROVINCIA: La Convención
DEPARTAMENTO: Cusco

Por cuanto, mediante Resolución de Subgerencia de Desarrollo Territorial N.º _____, se ha iniciado el procedimiento de habilitación urbana de oficio del predio antes descrito. Habiéndose intentado la notificación personal a los titulares registrales sin éxito, y no siendo posible determinar su domicilio actual, **SE CITA Y NOTIFICA** a todo aquel que se considere con derecho sobre el predio, para que dentro del plazo de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados desde la publicación del presente edicto, se apersona a la Subgerencia de Desarrollo Territorial a formular oposición fundamentada.

En caso de no presentarse dentro del plazo, el procedimiento continuará conforme a la Ordenanza Municipal N.º 032-2026-MDP/A.

El expediente se encuentra a disposición de los interesados en la Subgerencia de Desarrollo Territorial, ubicada en _____, en horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

FECHA DE PUBLICACIÓN: _____ de _____ de 202__.

Subgerente de Desarrollo Territorial
DNI N.º _____

(El presente edicto se publicará por UNA VEZ en el Diario Oficial El Peruano y en el portal institucional de la Municipalidad)



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-09: DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE DOCUMENTOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE DOCUMENTOS

Yo, _____, identificado con DNI N.° _____, en mi calidad de solicitante del procedimiento de habilitación urbana de oficio, **DECLARO BAJO JURAMENTO** lo siguiente:

PRIMERO.- Que los documentos que adjunto a mi solicitud (planos, memoria descriptiva, títulos de propiedad, padrones, etc.) son auténticos, corresponden fielmente a los originales que obran en mi poder, y han sido elaborados por profesionales competentes.

SEGUNDO.- Que la información consignada en los documentos presentados es verdadera y corresponde a la realidad física del predio.

TERCERO.- Que conozco que la presentación de documentación falsa o información mendaz constituye infracción administrativa grave sancionable con multa, nulidad de la resolución y denuncia penal por falsedad genérica, conforme a la Ordenanza Municipal N.° 032-2026-MDP/A y al Código Penal.

LUGAR Y FECHA: Pichari, _____ de _____ de 202__.

Firma _____ del _____ declarante
DNI N.° _____

(En caso de copropietarios, cada uno debe suscribir)





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-10: ACTA DE CONTROL DE CALIDAD

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

ACTA DE CONTROL DE CALIDAD N.° _____ -2026-MDP/GDTI-STD

PROCEDIMIENTO: Habilitación Urbana de Oficio

EXPEDIENTE N.°: _____

PREDIO: _____

En el distrito de Pichari, a los _____ días del mes de _____ de 202__, siendo las _____ horas, se reunieron en las oficinas de la Subgerencia de Desarrollo Territorial los miembros del equipo de control de calidad designados, a efectos de verificar el cumplimiento de las etapas y requisitos del procedimiento.

I. VERIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

Actividad	Cumple (SÍ/NO)	Observación
1. Identificación de área urbana consolidada		
2. Notificación a titulares registrales		
3. Plazo de oposición		
4. Levantamiento topográfico y catastral		
5. Elaboración de expediente técnico		
6. Emisión de Resolución Municipal		
7. Plazos cumplidos dentro del máximo legal		

II. DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA PRESENTE

Documento	Presente (SÍ/NO)
Solicitud (HU-01)	
Padrón de ocupantes (HU-02)	
Informe técnico-legal (HU-03)	
Acta de inspección (HU-04)	
Plano de ubicación (HU-11)	
Plano perimétrico (HU-12)	
Plano de lotización (HU-13)	
Memoria descriptiva (HU-14)	
Declaración jurada (HU-09)	
Notificaciones cursadas (HU-07 o HU-08)	

III. CONCLUSIÓN

() **CONFORME.** El expediente cumple con los requisitos técnicos, legales y procedimentales. Se autoriza la remisión a SUNARP.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



() **OBSERVADO.** El expediente presenta las siguientes deficiencias que deberán subsanarse:

LUGAR Y FECHA: Pichari, _____ de _____ de 202__.

Jefe de Subgerencia	Coordinador	Especialista Legal	Especialista Técnico
Firma: _____	Firma: _____	Firma: _____	Firma: _____
DNI: _____	DNI: _____	DNI: _____	DNI: _____





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-11: PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN (FORMATO)

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

HABILITACIÓN

URBANA

DE

OFICIO

—

PREDIO: _____

DATOS GENERALES	
Distrito	Pichari
Provincia	La Convención
Departamento	Cusco
Partida Registral N.°	
Área total (m²)	

CARACTERÍSTICAS DEL PLANO:

Concepto	Descripción
Escala	
Sistema de coordenadas	UTM (WGS84)
Elaborado por	
Fecha	

CONTENIDO:

- Ubicación del predio en relación con vías principales y zonas aledañas.
- Referencia a hitos o puntos de referencia cercanos.
- Límites y linderos del predio.

ESPECIALISTA TÉCNICO	SUBGENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Firma: _____	Firma: _____
N.° de Colegiatura: _____	



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-12: PLANO PERIMÉTRICO Y TOPOGRÁFICO (FORMATO)

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

PLANO PERIMÉTRICO Y TOPOGRÁFICO

HABILITACIÓN

URBANA

DE

OFICIO

-

PREDIO: _____



DATOS GENERALES	
Distrito	Pichari
Provincia	La Convención
Departamento	Cusco
Partida Registral N.°	
Área total (m²)	

CARACTERÍSTICAS DEL PLANO:

Concepto	Descripción
Escala	
Sistema de coordenadas	UTM (WGS84)
Elaborado por	
Fecha	

CONTENIDO:

- Perímetro del predio con medidas y ángulos.
- Curvas de nivel (si corresponde).
- Puntos de control topográfico.
- Linderos y colindancias.

ESPECIALISTA TÉCNICO	SUBGENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Firma: _____	Firma: _____
N.° de Colegiatura: _____	





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-13: PLANO DE LOTIZACIÓN (FORMATO)

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

PLANO DE LOTIZACIÓN

HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO —
PREDIO: _____

DATOS GENERALES	
Distrito	Pichari
Provincia	La Convención
Departamento	Cusco
Partida Registral N.º	
Área total (m²)	

CARACTERÍSTICAS DEL PLANO:

Concepto	Descripción
Escala	
Sistema de coordenadas	UTM (WGS84)
Elaborado por	
Fecha	

CONTENIDO:

- Distribución de lotes con numeración.
- Vías, aceras y bermas.
- Áreas de equipamiento (si corresponde).
- Identificación de terrenos destinados a aportes.
- Cuadro de áreas por lote.

ESPECIALISTA TÉCNICO	SUBGENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Firma: _____	Firma: _____
N.º de Colegiatura: _____	



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



ANEXO HU-14: MEMORIA DESCRIPTIVA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

MEMORIA DESCRIPTIVA

HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO
PREDIO: _____

1. GENERALIDADES



Concepto Descripción

Propietario

Ubicación

Distrito

Pichari

Provincia

La Convención

Departamento

Cusco

Partida Registral N.°

Área total (m²)

2. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Concepto Descripción

Linderos Frente: _____ Derecha: _____ Izquierda: _____ Fondo: _____

Topografía

Uso actual



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia



3. SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio

Descripción

Agua potable

Desagüe / alcantarillado

Energía eléctrica

Alumbrado público

4. LOTIZACIÓN

Concepto

Descripción

Número de lotes

Área de lotes (mínimo - máximo)

Área de vías

Área de equipamiento

5. CONCLUSIONES

El predio reúne las condiciones para su habilitación urbana de oficio, conforme a los requisitos establecidos en el artículo 24 del TUO de la Ley N.° 29090 y la Ordenanza Municipal N.° 032-2026-MDP/A.

ESPECIALISTA TÉCNICO	SUBGENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Firma: _____	Firma: _____
N.° de Colegiatura: _____	