



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

"AÑO DE LA RECUPERACION y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N.º 177-2026-A-MDP/LC

Pichari, 14 de mayo de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

Visto el expediente administrativo, Informe Técnico Legal N° 017-2026-GDT/RMM-TRAP, 23 de abril de 2026; Valorización de Obras de Habilitación Urbana, 24 de abril de 2026; Carta N° 349-2026-MDP-GDT/GI/STQTVCB.RP, 28 de abril de 2026; Informe N° 247-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, 04 de mayo de 2026; Informe N° 751-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, 08 de mayo de 2026; Opinión Legal N° 410-2026-MDP-OAJ/ECP, 12 de mayo de 2026, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 30305, y en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, se reconoce que los gobiernos locales poseen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo que implica que las municipalidades pueden ejercer actos de gobierno, gestión y administración dentro del marco del ordenamiento jurídico vigente;

Que, en el Artículo 79° numeral 3, sub numeral 3.6 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que son funciones exclusivas específicas de las Municipalidades distritales, entre otros, Normar, Regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de las habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica;

Que, el TUO de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado, la misma que es de aplicación a los gobiernos locales. En cuanto a los actos administrativos, son declaraciones de las entidades destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados, los mismos que deben cumplir con los requisitos de validez establecidos en el Artículo 3° del TUO de la LPAG;

Que, el Artículo 24° de la Ley N° 29898, que modifica la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y establece el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, establece que: "Las municipalidades declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente 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";

Que, según el tercer párrafo del artículo 24-A de la Ley N° 29898, el expediente técnico que respalda la declaración de habilitación urbana de oficio debe ser elaborado por la municipalidad, la cual emite una resolución municipal que ordena la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano;

Que, el Artículo 41° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Edificaciones, 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 cuentan 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,





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

"AÑO DE LA RECUPERACION y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"



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 el Artículo 42°, literal i) determina que "De ser el caso, realiza la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como rectifica áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia;

Que, el inciso 9 del artículo 4° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que las municipalidades distritales son competentes, dentro de su jurisdicción, para aprobar proyectos de habilitación urbana y edificaciones, de acuerdo con las disposiciones previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;

Que, mediante la Ordenanza Municipal N° 006-2022-MDP, de fecha 11 de mayo de 2022, se aprobó la normativa que regula el procedimiento y las disposiciones aplicables a las habilitaciones urbanas de oficio, como parte del proceso de saneamiento físico legal de los bienes inmuebles del distrito de Pichari, con el objetivo principal de lograr la inscripción individual de la propiedad a favor de los actuales poseedores;

Que, el artículo 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. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el predio matriz cuenta con un área de 1.1962 Has. (11,962.01 m²), se encuentra inscrito en la Partida N° 91016222 como predio rústico en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, la misma que reúne las condiciones necesarias para la habilitación urbana de oficio, cuyo titular registral es la asociación de vivienda los Manantiales, del distrito de Pichari, de la provincia de La Convención, del departamento del Cusco, debidamente inscrita en la Partida N° 11174305 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ayacucho;

Que, según la Partida N° 91016222 inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho, se encuentra registrado un predio a favor de la asociación de vivienda los Manantiales del distrito de Pichari, de la provincia La Convención, del departamento del Cusco, inscrita en la Partida N° 11174305 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ayacucho, a mérito de la transferencia de su anterior propietario, con un área de 11,962.01 m² y un perímetro de 437.98 ml y demás datos técnicos señalados en el plano y la memoria descriptiva que forman parte del expediente de habilitación urbana de oficio de la asociación de vivienda los Manantiales del distrito de Pichari;

Que, la asociación de vivienda los Manantiales, del distrito de Pichari de la provincia de La Convención, del departamento de Cusco, está constituido por 6 manzanas con 35 lotes, de los cuales son de uso vivienda 34 lotes, destinado a otros fines: 01 lote de recreación. La asociación cuenta con un área útil a habitar de 5,892.89 m², según el plano de trazado y lotización (PTL-01), al cuadro general de distribución de áreas y al cuadro de áreas por manzanas, de conformidad al detalle siguiente:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	% PARCIAL	% GENERAL
Área Útil		5,892.89		49.26%
Área de Vivienda	5,510.91		46.07%	
Equipamiento Urbano	381.98		3.19%	



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

"AÑO DE LA RECUPERACION y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"



• Recreación Pública	381.98		3.19%	
Área de Circulación	6,069.12	6,069.12		50.74%
Área Total		11,962.01		100.00%



Que, mediante el Informe Técnico Legal N° 017-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 17 de abril de 2026, suscrito por el Abog. Robinson Maury Maury, Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal I, y por el Ing. Tomas Ricardo Alarcón Pacheco, Especialista Técnico en Saneamiento Físico Legal III, ambos profesionales asignados al Proyecto con CUI 2616323, y dirigido al Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del referido proyecto, se sustenta la procedencia del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio del predio rústico inscrito en la Partida Electrónica N° 91016222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, de propiedad de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS MANANTIALES, del distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, persona jurídica inscrita en la Partida Registral N° 11174305 del Registro de Personas Jurídicas de la misma Oficina Registral, por reunir las condiciones técnicas y legales establecidas en el artículo 24° de la Ley N° 29090, modificado por la Ley N° 29898, y en los artículos 40° al 46° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA;

Que, del análisis técnico legal desarrollado en el citado informe se desprenden como argumentos contundentes y precisos que respaldan la procedencia de la habilitación urbana de oficio los siguientes: (i) la Municipalidad Distrital de Pichari ostenta competencia constitucional y legal expresa para declarar de oficio la habilitación urbana de los predios rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas dentro de su jurisdicción, conforme al artículo 194° de la Constitución Política del Perú, a los artículos 73° y 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N.º 27972, al inciso 9 del artículo 4° y al artículo 24° de la Ley N° 29090 modificada por la Ley N° 29898, y a las Ordenanzas Municipales N° 006-2022-MDP y N° 013-2025-MDP; (ii) el predio matriz, con un área total de 11,962.01 m² (1.1962 hectáreas) y un perímetro de 437.98 ml, se encuentra registralmente calificado como rústico en la Partida N° 91016222 y se ubica dentro del área urbana consolidada del distrito de Pichari, con zonificación RDB-1 (Residencial de Densidad Baja 1) asignada por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pichari 2021-2031, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 045-2022-MPLC; (iii) la Asociación se encuentra físicamente constituida por 06 manzanas con 35 lotes (34 lotes de vivienda y 01 lote destinado a recreación pública), y (iv) el predio no se encuentra inmerso en ninguna de las causales de prohibición previstas en el artículo 41° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, al no ubicarse sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas, fajas de servidumbre, áreas de interés arqueológico, histórico o cultural, áreas de uso público, zonas de alto riesgo no mitigable, ni existir proceso judicial alguno sobre la titularidad, superposición con predios de terceros o trámite previo de habilitación urbana convencional;

Que, en ese sentido, el informe técnico legal recomienda a la entidad edil: (i) que la Subgerencia de Desarrollo Territorial derive el expediente a la Gerencia de Infraestructura y, seguidamente, a la Gerencia Municipal y Secretaría General para la elaboración y suscripción de la Resolución de Alcaldía que apruebe la habilitación urbana de oficio de la Asociación de Vivienda Los Manantiales; (ii) la emisión de 04 ejemplares originales de la referida Resolución destinados al archivo municipal, a la inscripción registral ante la SUNARP, a la remisión a la Municipalidad Provincial de La Convención y a la entrega a la asociación interesada; (iii) la consignación expresa, en el texto resolutivo, de la valorización de las obras por la suma de S/ 60,319.15 (Sesenta mil trescientos diecinueve con 15/100 soles); (iv) solicitar mediante oficio la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio ante la Oficina Registral de Ayacucho,





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

"AÑO DE LA RECUPERACION Y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"



adjuntando la Resolución de Alcaldía, el presente informe técnico legal, los planos UL-01, PP-01, PT-01, PTL-01 y PCU-01, la Memoria Descriptiva, el padrón actualizado de asociados y el Registro de Propiedad Urbana correspondiente; (v) que, una vez inscrita la habilitación urbana de oficio, se gestione la inscripción registral individual de cada lote a favor de los asociados poseesionarios conforme al tercer párrafo del artículo 24-A de la Ley N° 29090; (VI) la remisión de un ejemplar completo del expediente resolutivo a la Municipalidad Provincial de La Convención para la actualización del catastro urbano provincial; y (vii) notificación formal a la Asociación de Vivienda Los Manantiales y a sus asociados, en aplicación de los principios de transparencia, publicidad y acceso a la información pública previstos en el TUO de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, mediante la Valorización de Obras de Habilitación Urbana, elaborada con fecha 24 de abril de 2026 por el área técnica competente de la Municipalidad Distrital de Pichari y dirigida al expediente de habilitación urbana de oficio de la Asociación de Vivienda Los Manantiales, se determinó el valor total de las obras ejecutadas en la suma de S/ 60,319.15 (Sesenta mil trescientos diecinueve con 15/100 soles), considerando obras correspondientes a cajas de registro de concreto para desagüe, buzones de concreto, sardineles de concreto y postes de concreto armado, precisándose además que las obras corresponden a un suelo estabilizado y que los valores unitarios fueron calculados conforme a la Resolución Ministerial N° 277-2025-VIVIENDA y demás parámetros técnicos aplicables para procedimientos de habilitación urbana;

Que, mediante la Carta N° 349-2026-MDP-GDT/GI/STQTVCB.RP, suscrita por el Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto, con fecha 28 de abril de 2026 y dirigida al Arq. Michel Bernal Poma, Subgerente de Desarrollo Territorial, se remitió el sustento técnico legal relacionado con el procedimiento de habilitación urbana de oficio de la Asociación de Vivienda Los Manantiales, solicitándose la evaluación del expediente y la prosecución del trámite administrativo correspondiente, precisándose el cumplimiento de la Ordenanza Municipal N.° 033-2021-MPLC, así como la conformidad técnica respecto a la viabilidad física y legal del predio, adjuntándose planos, memoria descriptiva, valorización de obras y demás documentación sustentatoria para la emisión del acto resolutivo correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 247-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, elaborado por el Arq. Michel Bernal Poma, Subgerente de Desarrollo Territorial, de fecha 04 de mayo de 2026 y dirigido al Ing. Mauro Ñaupa Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, se realizó la evaluación integral del expediente técnico-legal de habilitación urbana de oficio presentado por la Asociación de Vivienda Los Manantiales, verificándose la consistencia técnica de los planos, memoria descriptiva y valorización de obras, determinándose que el área evaluada presenta consolidación urbana, servicios básicos y compatibilidad con el Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Pichari, recomendándose la aprobación de la habilitación urbana de oficio y la emisión de la resolución administrativa correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 751-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, emitido por el Ing. Mauro Ñaupa Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, con fecha 08 de mayo de 2026 y dirigido al Abog. Celestino Román Romero, Gerente Municipal, se elevó el Informe N° 247-2026-MDP/SGDT-MBP-SG conjuntamente con el expediente técnico legal, solicitándose continuar con el trámite administrativo para la aprobación de la habilitación urbana de oficio de la Asociación de Vivienda Los Manantiales de Pichari mediante acto resolutivo municipal, conforme a la normativa de habilitaciones urbanas y formalización de predios aplicable a las municipalidades distritales;

Que, mediante la Opinión Legal N° 410-2026-MDP-OAJ/ECP, elaborada por el Abog. Enrique Protell Calderón, Asesor Jurídico de la Municipalidad Distrital de Pichari, con fecha 12 de mayo de 2026 y dirigida al Mg. Hernán Palacio Tinoco, Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pichari, se emitió opinión legal favorable respecto al procedimiento de habilitación urbana de





MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

"AÑO DE LA RECUPERACION y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"



oficio de la Asociación de Vivienda Los Manantiales, concluyéndose que el expediente cumple con los requisitos previstos en la Ley N° 29090, el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y demás normas aplicables, recomendándose la emisión del acto resolutivo correspondiente y la prosecución del trámite registral ante la Oficina Registral de Ayacucho;

POR LO EXPUESTO y de conformidad a las facultades conferidas en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, el numeral 6 del artículo 20 y el artículo 43 de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972 y el artículo 6° del Reglamento del Procedimiento de Habilitaciones Urbanas de Oficio aprobado por la Ordenanza Municipal N° 006-2022-MDP.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR, la habilitación urbana de oficio de la asociación de vivienda los Manantiales, del predio rústico de un área de 11,962.01 m², ubicado en el distrito de Pichari, de la provincia de La Convención, del departamento del Cusco, inscrito en la partida N° 91016222 del Registro de Predios de Ayacucho, de propiedad de la asociación antes indicada, inscrita en la partida N° 11174305 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ayacucho.

ARTÍCULO SEGUNDO. - APROBAR, el Plano de Ubicación y Localización (UL-01), Plano Perimétrico (PP-01), Plano Topográfico (PT-01), Plano de Trazado y Lotización (PTL-01), Plano de Consolidación Urbana (PCU-01) y sus respectivas memorias descriptivas.

ARTÍCULO TERCERO. - DISPONER, la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio de la asociación de vivienda los Manantiales, del distrito de Pichari, de la provincia de La Convención, del departamento del Cusco, constituido en 6 manzanas con 35 lotes, de los cuales 34 lotes son de uso vivienda y 01 lote está destinado a recreación pública. Previo cambio del uso de Rústico a Urbano, de los lotes y el área normativa de acuerdo con los planos y la memoria descriptiva que forma parte de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO.- APROBAR, el Cuadro General de Distribución de Áreas, de conformidad al detalle siguiente:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS

DESCRIPCIÓN	ÁREA PARCIAL (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)	% PARCIAL	% GENERAL
Área Útil		5,892.89		49.26%
Área de Vivienda	5,510.91		46.07%	
Equipamiento Urbano	381.98		3.19%	
• Recreación Pública	381.98		3.19%	
Área de Circulación	6,069.12	6,069.12		50.74%
Área Total		11,962.01		100.00%

ARTÍCULO QUINTO. - PRECISAR, que las obras de la habilitación urbana de oficio del predio reconocido como asociación de vivienda los Manantiales, están valorizadas en la suma de S/ 60,319.15 (Sesenta mil trescientos diecinueve con 15/100 soles).



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

"AÑO DE LA RECUPERACION Y CONSOLIDACION DE LA ECONOMIA PERUANA"



ARTÍCULO SEXTO. - REMITIR, a la Municipalidad Provincial de La Convención, una ejemplar de la presente resolución, 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), Plano de Consolidación Urbana (PCU-01) y su respectiva memoria descriptiva, para su conocimiento.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - ENCARGAR, a la Subgerencia de Desarrollo Territorial, el cumplimiento de la presente resolución a las más unidades involucradas de la Municipalidad Distrital de Pichari, y a la Oficina de Tecnología e Informática efectúe la publicación del presente acto resolutivo, en la página web institucional (www.muniPichari.gob.pe).

ARTÍCULO OCTAVO. - NOTIFICAR, a las entidades correspondientes y a la parte interesada la presente resolución, para su conocimiento y fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO

Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE

C.C.
Gerencia Municipal.
Subgerencia T + anexos.
Interesado.

