



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° 218-2026-A-MDP/LC

Pichari, 19 de junio de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

La Opinión Legal N° 566-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 19 de junio de 2026, Informe N° 1083-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 17 de junio de 2026, Informe N° 416-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 17 de junio de 2026, Carta N°555-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 08 de junio de 2026, Informe Técnico Legal N°024-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 29 de mayo de 2026, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú reconoce que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local y gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha regla fue precisada por las reformas constitucionales pertinentes;

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, 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, el artículo 24° de la citada Ley N° 29090, modificado por la Ley N° 29898, regula el procedimiento de habilitación urbana de oficio, señalando que las municipalidades pueden declarar de oficio la habilitación urbana de los predios registrados como rústicos, siempre que se encuentren en zonas urbanas consolidadas con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, estando las habilitaciones exentas de los aportes correspondientes;

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, 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 6° del Reglamento del Procedimiento de Habilitaciones Urbanas de Oficio, aprobado por la mencionada Ordenanza Municipal N° 013-2025-MDP, autoriza al alcalde de la Municipalidad Distrital de Pichari aprobar, mediante Resolución de Alcaldía, las habilitaciones urbanas de oficio de los predios calificados como habilitables dentro del proceso de saneamiento físico legal, aplicando estrictamente el reglamento correspondiente;

Que, de la revisión integral del proyecto de HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO correspondiente a la ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA RESIDENCIAL LA CASCADA, de fecha 02 de abril de 2026, se advierte que el predio materia de evaluación se encuentra ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, inscrito en la Partida





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Electrónica N.° 91016223 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, siendo de propiedad de la citada asociación, la cual a su vez se encuentra inscrita en la Partida N.° 11130587 del Registro de Personas Jurídicas; asimismo, el predio cuenta con un área total de 1.6670 has (16,669.74 m²) y un perímetro de 724.86 ml, presentando delimitación técnica mediante coordenadas UTM WGS84, colindancias plenamente identificadas y compatibilidad urbana conforme al Plan de Desarrollo Urbano de Pichari aprobado mediante Ordenanza Municipal N.° 045-2022-MPLC, lo que acredita su aptitud para el procedimiento de habilitación urbana de oficio;

Que, en cuanto a los datos técnicos del predio matriz, se verifica que el mismo cuenta con condiciones físicas, jurídicas y catastrales suficientes para su individualización registral, conforme al principio de especialidad, evidenciándose la coherencia entre área, perímetro, linderos y cuadro general de datos técnicos, por lo que corresponde sistematizar la información relevante en el siguiente cuadro resumen:

CUADRO RESUMEN DEL PREDIO MATRIZ

DESCRIPCION	DETALLE
Ubicación	Distrito de Pichari, Provincia La Convención, Departamento Cusco
Titular	Asociación Pro Vivienda Residencial La Cascada
Partida Registral	91016223
Área Total	16,669.74 m ² (1.6670 ha)
Perímetro	724.86 ml
Zonificación	Residencial Densidad Baja (RDB) y Media (RDM)
Condición	Predio rústico con proceso de habilitación urbana de oficio
Compatibilidad Urbana	Conforme al PDU Pichari 2021-2031

Que, respecto a la estructuración urbana del proyecto, se ha determinado que el predio matriz ha sido organizado en cinco (05) manzanas (A, B, C, D y E), que agrupan un total de cuarenta y cuatro (44) lotes, destinados predominantemente a vivienda, incluyendo además áreas para recreación y educación, lo cual evidencia una adecuada planificación urbana acorde a los parámetros normativos vigentes; en tal sentido, corresponde detallar el uso del suelo conforme al siguiente cuadro:

CUADRO DE USOS DEL SUELO

USO	N° DE LOTES
Vivienda	42
Recreación	01
Educación	01
TOTAL	44

Que, finalmente, del análisis del cuadro general de distribución de áreas, se verifica que el proyecto cumple con los estándares técnicos de habilitación urbana, estableciendo una adecuada proporción entre áreas útiles y áreas de circulación, garantizando funcionalidad urbana y sostenibilidad territorial, conforme se detalla a continuación:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS

DESCRIPCION	AREA PARCIAL(m2)	AREA TOTAL (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
1.AREA UTIL		10,099.94		60.59%



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Área de Vivienda	7,654.59		45.92%	
Área de Equipamiento Urbano	2,445.35		14.67%	
Recreación publica	1,197.47		7.18%	
Recreación	1,197.47		7.18%	
Servicios Públicos Complementarios	1,247.88		7.49%	
Educación	1,247.88		7.49%	
2. AREA DE CIRCULACION		6,569.80		39.41 %
3. AREA TOTAL(m2)		16,669.74		100.00%

Que, en consecuencia, de la evaluación técnico-legal integral se concluye que el predio materia del presente procedimiento cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente (Ley N.º 29090, TUO aprobado por D.S. N.º 006-2017-VIVIENDA y demás normas conexas), al contar con delimitación técnica precisa, zonificación compatible, consolidación urbana significativa (93.18%) y disponibilidad de servicios básicos, lo que permite sustentar jurídicamente la procedencia de la habilitación urbana de oficio, constituyéndose el presente documento en instrumento técnico idóneo para la emisión del acto administrativo correspondiente;

Que, mediante Informe Técnico Legal N°024-2026-GDT/RMM-TRAP, de fecha 29 de mayo de 2026, elaborado por el Abg. Robinson Maury Maury, Especialista Legal en Saneamiento Físico Legal I, y el Ing. Tomás Ricardo Alarcón Pacheco, Especialista Técnico en Saneamiento Físico Legal I, dirigido al Ing. Wilmer Condori Boza, 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", se efectuó la evaluación técnica y legal de la Asociación Pro Vivienda Residencial "La Cascada". Como aspectos relevantes, se determinó que el predio inscrito en la Partida Electrónica N.º 91016223 cuenta con un área de 16,669.74 m², perímetro de 724.86 ml, compatibilidad urbana conforme al PDU Pichari 2021-2031, un nivel de consolidación urbana superior al 90 %, cuarenta y cuatro (44) lotes distribuidos en cinco manzanas, y cumple los requisitos establecidos por la Ley N.º 29090 para ser declarado en Habilitación Urbana de Oficio.

Que, mediante Carta N°555-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP, de fecha 08 de junio de 2026, elaborada por el Ing. Wilmer Condori Boza, Residente del Proyecto, y dirigida al Arq. Michel Bernaola Poma, Subgerente de Desarrollo Territorial, se remitió el sustento técnico legal para que la Asociación Pro Vivienda Residencial "La Cascada" sea objeto del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio. Como puntos importantes, se señaló que el expediente técnico legal acredita el cumplimiento de los requisitos normativos previstos en la Ley N.º 29090, su reglamento y la Ordenanza Municipal N.º 013-2025-MDP, recomendándose continuar con el procedimiento de formalización y la emisión de los actos administrativos correspondientes.

Que, mediante Informe N.º 416-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 17 de junio de 2026, elaborado por el Arq. Michel Bernaola Poma, Subgerente de Desarrollo Territorial, y dirigido al Ing. Mauro Ñaupá Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, se evaluó el expediente técnico legal y la procedencia de la Habilitación Urbana de Oficio de la Asociación Pro Vivienda Residencial "La Cascada". Como aspectos relevantes, se concluyó que el predio reúne las condiciones técnicas y legales para su aprobación, cuenta con una consolidación urbana del 93.18 %, comprende cuarenta y dos lotes destinados a vivienda, un lote para recreación pública y un lote para educación; asimismo, se verificó que las obras de habilitación urbana existentes alcanzan una valorización de S/ 83,783.52 y que no existen impedimentos técnicos ni legales para la aprobación del procedimiento.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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



Que, mediante Informe N° 1083-2026-MDP/GDTI-MÑM-G, de fecha 17 de junio de 2026, elaborado por el Ing. Mauro Ñaupá Moreyra, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, y dirigido al Abg. Celestino Román Romero, Gerente Municipal, se elevó el expediente técnico legal que sustenta la procedencia de la Habilitación Urbana de Oficio de la Asociación Pro Vivienda Residencial "La Cascada". Como puntos importantes, se precisó que el expediente se encuentra sustentado en el Informe N° 416-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, la Carta N° 555-2026-MDP-GDTI/SGDT/WCB.RP y el Informe Técnico Legal N° 024-2026-GDT/RMM-TRAP, recomendándose la aprobación del procedimiento mediante Resolución de Alcaldía;

Que, mediante Opinión Legal N° 566-2026-MDP-OGAJ/EPC, de fecha 19 de junio de 2026, elaborada por el Abg. Enrique Pretell Calderón, Asesor Jurídico de la Municipalidad Distrital de Pichari, y dirigida al Mag. Hernán Palacios Tinoco, Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pichari, se efectuó el análisis jurídico integral del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio de la Asociación Pro Vivienda Residencial "La Cascada". Como aspectos principales, se concluyó que la Municipalidad Distrital de Pichari posee competencia legal para aprobar la habilitación urbana de oficio conforme a la Constitución Política del Perú, la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley N° 29090 y el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA; asimismo, se opinó favorablemente por declarar procedente la Habilitación Urbana de Oficio y disponer la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano en la Partida Registral N° 91016223; 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;

Que, el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece en su Artículo IV del Título Preliminar, numeral 1.7 el "Principio de presunción de veracidad", concordante con el Artículo 51° de la misma Ley N° 27444, se presume que lo contenido en el documento de la referencia que conforman el presente expediente administrativo, responden a la verdad de los hechos que afirman y que han sido debidamente verificado por sus emisores; asimismo, el Artículo 60, numeral 6.2 del mismo texto legal señala que, los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, constituyen motivación de la declaración de conformidad;

ESTANDO, en ejercicio de facultades conferidas a este despacho por el numeral 6 del Art. 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR, la habilitación urbana de oficio de la ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA RESIDENCIAL LA CASCADA, del predio rústico con un área de 16,669.74 m² (1.6670 ha), ubicado en el distrito de Pichari, provincia de La Convención, departamento de Cusco, inscrito en la Partida Registral N° 91016223 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, de propiedad de la citada asociación, inscrita en la Partida Registral N° 11130587 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Pichari.

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 Secciones Viales, Plano de Consolidación Urbana (PCU-01), así como la Memoria Descriptiva y demás documentos técnicos que forman parte integrante del expediente técnico de habilitación urbana de oficio.

ARTÍCULO TERCERO. - DISPONER, la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio del predio matriz descrito, el cual se encuentra conformado por cinco (05) manzanas (A, B, C, D y E) y un total de cuarenta y cuatro (44) lotes, de los cuales cuarenta y dos (42) lotes son destinados a uso vivienda, uno (01) a recreación pública y uno (01) a educación, previo cambio de uso de rústico a urbano, de conformidad con los planos y la memoria descriptiva que forman parte de la presente resolución.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI



LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

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

ARTÍCULO CUARTO. - APROBAR, el CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS, conforme al siguiente detalle:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS				
DESCRIPCION	AREA PARCIAL(m2)	AREA TOTAL (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
1.AREA UTIL		10,099.94		60.59%
Área de Vivienda	7,654.59		45.92%	
Área de Equipamiento Urbano	2,445.35		14.67%	
Recreación publica	1,197.47		7.18%	
Recreación	1,197.47		7.18%	
Servicios Públicos Complementarios	1,247.88		7.49%	
Educación	1,247.88		7.49%	
2. AREA DE CIRCULACION		6,569.80		39.41%
3. AREA TOTAL(m2)		16,669.74		100.00%

ARTÍCULO QUINTO. - PRECISAR, que las obras de habilitación urbana de oficio del predio materia de la presente resolución se encuentran valorizadas en la suma de S/. 79,523.32 (Setenta y nueve mil quinientos veintitrés con 32/100 soles), conforme a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.

ARTÍCULO SEXTO. - PRECISAR, que la presente Resolución se sustenta en el principio de confianza legítima y en el principio de presunción de veracidad, previstos en la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en tanto se emite en mérito a los informes y documentos señalados en la parte considerativa.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - REMITIR, a la Municipalidad Provincial de La Convención, un ejemplar de la presente resolución, así como los planos técnicos y la memoria descriptiva aprobados, para su conocimiento y fines correspondientes.

ARTÍCULO OCTAVO. - ENCARGAR, a la Subgerencia de Desarrollo Territorial y Catastro, así como a las unidades orgánicas competentes de la Municipalidad Distrital de Pichari, el cumplimiento de la presente resolución; asimismo, a la Oficina de Tecnología e Informática la publicación del presente acto administrativo en el portal institucional.

ARTÍCULO NOVENO. - NOTIFICAR, la presente resolución a la Asociación Pro Vivienda Residencial La Cascada y a las entidades competentes, para su conocimiento y fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO

Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE