



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 0326-2026-A-MDP/LC

Pichari, 24 de agosto de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

VISTOS:

La Resolución de Alcaldía N° 210-2026-A-MDP/LC, de fecha 16 de junio de 2026; el Título N° 2026-02047143, presentado ante la Oficina Registral de Ayacucho; la Esquela de Observación de fecha 01 de agosto de 2026, correspondiente al citado título; el Informe Técnico Legal N° 29-2026-GDT/RMM-TRAP; el Informe Legal N° 45-2026-GDT/RMM, relacionado con la aclaratoria de la Resolución de Alcaldía N° 210-2026-A-MDP/LC; la Partida Registral N° 11203650; Informe legal N° 45-2026 - GDT/RMM, de fecha 13 de agosto de 2026, Carta N° 840-2026-MDP-SGDT/WCB-RP, de fecha 13 de agosto del 2026, Informe N° 590-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 14 de agosto del 2026, Informe N° 1585-2026-MDP/GDTI-MNM-G, de fecha 14 de agosto del 2026, y los planos, memoria descriptiva, Plano de Trazado y Lotización y demás documentación técnica correspondiente al predio denominado "TIERRA VIVA", y,

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 14, numerales 14.1 y 14.2.1, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2026-JUS, establece que cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora;

Que, el artículo 14° del mismo cuerpo normativo establece los supuestos en los que un acto administrativo se encuentra afectado por vicios no trascendentes. En ese sentido, el numeral 14.2 señala que constituyen vicios no trascendentes, entre otros, los siguientes: 14.2.1, cuando el contenido del acto administrativo sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas de la motivación; y 14.2.2, cuando el acto administrativo haya sido emitido con una motivación insuficiente o parcial;

Que, al respecto, señala Morón Urbina (Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, 15va edición, Tomo II, página 274, Gaceta Jurídica, Lima, agosto 2020) que, la conservación permite a la entidad mantener la vigencia de un acto viciado, solamente, mediante la emisión de un nuevo acto de enmienda, que con eficacia retroactiva satisfaga el requisito de validez observado, sin perder vigencia en ningún momento la decisión inicial. Anota el citado tratadista que el acto administrativo materia de enmienda debe estar afectado de un vicio no trascendente, siendo la primera característica que se trate de un vicio menor, accesorio o no trascendente, y no un vicio trascendente que es objeto de la nulidad administrativa;

Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 210-2026-A-MDP/LC, de fecha 16 de junio de 2026, la Municipalidad Distrital de Pichari emitió el acto administrativo correspondiente al saneamiento físico-legal y formalización integral del ámbito denominado "Tierra Viva", acto posteriormente presentado para su inscripción ante la Oficina Registral de Ayacucho mediante el Título N° 2026-02047143, respecto de la Partida Registral N° 11203650; antecedentes que igualmente fueron identificados en el Informe Legal N° 38-2026-GDT/RMM;

Que, mediante Esquela de Observación de fecha 01 de agosto de 2026, el Registrador Público de la Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho dejó constancia de que se había presentado el Informe Legal N° 29-2026-GDT/RMM-TRAP y el Informe Legal N° 38-2026-GDT/RMM; sin embargo, señaló que no se había subsanado la observación del numeral 2, dejándola subsistente en todos sus extremos;

Que, específicamente, la calificación registral advierte que en los artículos segundo y tercero de



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»



la resolución presentada se dispone y aprueba la inscripción de una habilitación urbana de oficio, procedimiento que no se encuentra regulado por la Ley N° 28687 ni por su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, sino por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su correspondiente Reglamento;

Que, en consecuencia, la utilización de las expresiones “habilitación urbana” y/o “habilitación urbana de oficio” en la Resolución de Alcaldía N° 210-2026-A-MDP/LC genera una incongruencia respecto de la verdadera naturaleza jurídica del procedimiento administrativo desarrollado por la Municipalidad Distrital de Pichari, toda vez que, conforme al expediente técnico y a los informes técnico-legales, el procedimiento está orientado a la FORMALIZACIÓN INTEGRAL DE UNA POSESIÓN INFORMAL;

Que, el Informe Legal N° 38-2026-GDT/RMM ya determinó que el ámbito denominado “Tierra Viva” corresponde a una posesión informal o asentamiento humano sometido a saneamiento físico-legal y que, dentro de este régimen, el Plano de Trazado y Lotización, el plano perimétrico y el cuadro general de distribución de áreas constituyen instrumentos de formalización integral, sin que su aprobación equivalga, por sí misma, a una habilitación urbana de oficio;

Que, por tanto, corresponde ENMENDAR EXPRESAMENTE la Resolución de Alcaldía N° 210-2026-A-MDP/LC, estableciendo inequívocamente que el procedimiento correspondiente al predio denominado “TIERRA VIVA” NO CONSTITUYE UNA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO, sino un procedimiento de formalización integral de una posesión informal, sujeto a la Ley N° 28687, sus modificatorias, el Reglamento del Título I de dicha Ley, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y las demás normas aplicables;

Que, esta precisión resulta necesaria porque la habilitación urbana de oficio regulada por la Ley N° 29090 constituye un procedimiento jurídicamente diferente y sujeto a presupuestos y requisitos documentales propios, por lo que no corresponde trasladar dichos requisitos al procedimiento especial de formalización integral desarrollado respecto del predio “Tierra Viva”;

Que, asimismo, la nueva observación registral requiere precisar expresamente si se realizará la adjudicación o titulación de lotes a favor de los poseedores beneficiarios, conforme al régimen jurídico aplicable, debiendo eliminarse cualquier incertidumbre respecto de los efectos de la aprobación del Plano de Trazado y Lotización;

Que, sobre este extremo, el Informe Legal N° 38-2026-GDT/RMM establece que la formalización integral y la formalización individual corresponden a etapas diferenciadas: la primera permite sanear e inscribir el ámbito, sus planos y lotización, mientras que la segunda permite identificar y titular a cada beneficiario debidamente calificado; por consiguiente, la aprobación integral constituye presupuesto para una posterior titulación, pero no produce automáticamente la transferencia individual de cada lote.

Que, en ese sentido, debe precisarse expresamente que SÍ CORRESPONDE LA POSTERIOR ADJUDICACIÓN O TITULACIÓN INDIVIDUAL de los lotes destinados a vivienda a favor de los poseedores que resulten beneficiarios, siempre que previamente hayan superado el empadronamiento, verificación de posesión, calificación legal y demás evaluaciones exigidas por la normativa especial de formalización;

Que, la determinación de la condición de beneficiario no deriva automáticamente de la sola ocupación de un lote ni de la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, pues cada poseedor debe ser objeto de evaluación individual y debe determinarse, según corresponda, si la transferencia procede bajo modalidad gratuita u onerosa, conforme al régimen jurídico aplicable;

Que, precisamente, el Informe Legal N° 38-2026-GDT/RMM establece que toda adjudicación o titulación individual debe sustentarse en el empadronamiento, verificación de la posesión, calificación legal, inexistencia de impedimentos y determinación del régimen económico aplicable, luego de lo cual podrá emitirse el instrumento individual de formalización correspondiente;

Que, de igual manera, la formalización integral de “Tierra Viva” no implica reconocer anticipadamente derechos individuales, pues la normativa mantiene las etapas de diagnóstico, saneamiento, inscripción de planos, empadronamiento y calificación individual, razón por la cual



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»



únicamente quienes obtengan calificación favorable podrán acceder posteriormente al correspondiente instrumento individual de formalización;

Que, en consecuencia, la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, plano perimétrico, memoria descriptiva y cuadro general de distribución de áreas correspondiente a "Tierra Viva" debe entenderse exclusivamente como parte de la etapa de formalización integral, destinada a ordenar física y jurídicamente el ámbito para posibilitar su acceso registral y la posterior formalización individual;

Que, la presente enmienda no modifica el área, perímetro, linderos, medidas perimétricas, trazado, lotización ni cuadro general de distribución de áreas previamente aprobados, ni incorpora nuevos posesionarios, adjudica lotes de manera colectiva o reconoce anticipadamente derechos individuales, sino que tiene por objeto eliminar la imprecisión terminológica advertida durante la calificación registral; conclusión que coincide con el objeto y alcance establecidos en el Informe Legal N° 38-2026-GDT/RMM;

Que, mediante informe legal N° 45-2026 -GDT/RMM, de fecha 13 de agosto de 2026, del especialista legal en saneamiento físico legal mediante la cual realiza el sustento técnico legal para la emisión de la resolución de alcaldía de enmienda, correspondiente al predio denominado Tierra Viva para la subsanación de las observaciones realizadas por registros públicos, asimismo recomienda que una vez subsanado se adjunte la documentación y su presentación ante la Oficina Registral de Ayacucho;

Que, mediante Carta N° 840-2026-MDP-SGDT/WCB-RP, de fecha 13 de agosto del 2026, el Residente del Proyecto eleva a la Subgerencia de Desarrollo Territorial el Sustento Técnico Legal para la emisión de la Resolución de Alcaldía de Enmienda; indicando que dicho sustento tiene como propósito coadyuvar la adecuada subsanación de las observaciones registrales y la continuación del procedimiento de inscripción correspondiente; quien, mediante Informe N° 590-2026-MDP/SGDT-MBP-SG, de fecha 14 de agosto del 2026, eleva los actuados a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura;

Que, Informe N° 1585-2026-MDP/GDTI-MNM-G, de fecha 14 de agosto del 2026, El Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, mediante eleva a la Alcaldía de la Municipalidad Distrital de Pichari, el Sustento Técnico-Legal para la emisión de la Resolución de Alcaldía de Enmienda y Precisión de la Resolución de Alcaldía N°210-2026-A-MDP/LC, correspondiente al Predio denominado "TIERRA VIVA", para la subsanación del Título N° 2026-02047143;

Que, en el presente caso, la utilización de expresiones que pueden asociarse a una habilitación urbana de oficio constituye una imprecisión susceptible de enmienda, puesto que no altera los elementos técnicos esenciales aprobados, sino que exige delimitar correctamente la naturaleza jurídica del procedimiento y los efectos del acto administrativo;

Que, en consecuencia, corresponde conservar la Resolución de Alcaldía N° 210-2026-A-MDP/LC en todos sus extremos válidos y enmendar específicamente aquellos extremos cuya redacción pudiera generar una interpretación según la cual la Municipalidad habría aprobado una habilitación urbana de oficio, precisando simultáneamente los efectos de la formalización integral y la posterior titulación individual;

Estando, a los fundamentos expuestos y en uso de las atribuciones conferidas por la Constitución Política del Perú; la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N.º 28687 y sus modificatorias; la Ley N.º 31560; el Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA y sus modificatorias; y el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2026-JUS.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER, LA CONSERVACIÓN del acto administrativo contenido en la Resolución de Alcaldía N° 210-2026-A-MDP/LC, de fecha 16 de junio de 2026, en todos aquellos extremos que no sean expresamente enmendados, aclarados o precisados mediante la presente Resolución, de conformidad con el artículo 14 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 006-2026-JUS;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»



ARTÍCULO SEGUNDO.- ENMENDAR, la Resolución de Alcaldía N° 210-2026-A-MDP/LC, precisando expresamente que el procedimiento correspondiente al predio denominado "TIERRA VIVA" ES UN PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN INTEGRAL DE UNA POSESIÓN INFORMAL (ASENTAMIENTO HUMANO), sujeto al régimen especial de formalización de la propiedad informal regulado por la Ley N° 28687, sus modificatorias, el Reglamento del Título I de dicha Ley, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, y demás disposiciones complementarias aplicables.

ARTÍCULO TERCERO.- PRECISAR, QUE EL PROCEDIMIENTO NO CORRESPONDE A UNA HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO REGULADA POR LA LEY N° 29090.

Toda referencia a las expresiones "habilitación urbana" o "habilitación urbana de oficio" contenida en los artículos segundo y tercero o en cualquier otro extremo de la Resolución de Alcaldía N° 210-2026-A-MDP/LC deberá entenderse ENMENDADA, correspondiendo en su lugar la expresión "FORMALIZACIÓN INTEGRAL DE LA POSESIÓN INFORMAL DENOMINADA TIERRA VIVA".

ARTÍCULO CUARTO.- PRECISAR, que la aprobación del Plano de Trazado y Lotización, plano perimétrico, memoria descriptiva y cuadro general de distribución de áreas del predio denominado "TIERRA VIVA" corresponde exclusivamente a la etapa integral del procedimiento de formalización de la propiedad informal y tiene por finalidad identificar, ordenar y posibilitar el acceso registral del ámbito físico, sus manzanas, lotes, vías y áreas correspondientes.

La aprobación de dichos instrumentos técnicos NO CONSTITUYE HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO, ni deberá ser interpretada registral o administrativamente como tal.

ARTÍCULO QUINTO.- PRECISAR, que culminada la etapa de formalización integral del predio denominado "TIERRA VIVA", SÍ CORRESPONDERÁ LA POSTERIOR ADJUDICACIÓN O TITULACIÓN INDIVIDUAL DE LOS LOTES DESTINADOS A VIVIENDA, únicamente a favor de los poseedores que obtengan la condición legal de beneficiarios luego del correspondiente procedimiento de empadronamiento, verificación de posesión, calificación individual y evaluación del cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa de formalización de la propiedad informal.

La transferencia individual se efectuará bajo la modalidad gratuita u onerosa que legalmente corresponda en cada caso, previa determinación de la situación jurídica de cada poseedor y de cada lote.

Por consiguiente, la aprobación de la formalización integral NO CONSTITUYE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICA, MASIVA O ANTICIPADA DE LOS LOTES, ni reconoce por sí misma derecho de propiedad individual a favor de los actuales ocupantes.

ARTÍCULO SEXTO.- RATIFICAR, que la presente enmienda y precisión no modifica el área, perímetro, linderos, medidas perimétricas, trazado, lotización, distribución de manzanas y lotes ni el cuadro general de distribución de áreas aprobadas mediante la Resolución de Alcaldía N° 210-2026-A-MDP/LC y sus respectivos instrumentos técnicos. En consecuencia, dichos elementos técnicos mantienen plena subsistencia y validez, al no constituir materia de la presente enmienda.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- ESTABLECER, que la formalización integral del predio denominado "TIERRA VIVA" constituye la etapa de saneamiento físico-legal e inscripción del ámbito, sus planos y lotización, constituyendo presupuesto para la posterior formalización individual.

La condición de beneficiario y el derecho a obtener un instrumento individual de formalización deberán determinarse posteriormente respecto de cada poseedor, sin que la presente Resolución sustituya dicha calificación individual.

ARTÍCULO OCTAVO.- ESTABLECER que la presente Resolución de Alcaldía se INTEGRA a la Resolución de Alcaldía N° 210-2026-A-MDP/LC, de fecha 16 de junio de 2026, formando ambas un solo cuerpo administrativo para efectos de su interpretación, ejecución y calificación registral.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI

LA CONVENCION - CUSCO

Creado por Ley N° 26521

«Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia»



ARTÍCULO NOVENO.- MANTENER SUBSISTENTES, todos los demás extremos de la Resolución de Alcaldía N° 210-2026-A-MDP/LC que no hayan sido expresamente enmendados, aclarados o precisados mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO DÉCIMO.- DISPONER que la presente Resolución de Alcaldía sea incorporada al expediente administrativo y presentada ante la Oficina Registral de Ayacucho - Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho, como parte de la subsanación de las observaciones formuladas al Título N° 2026-02047143, correspondiente al predio denominado "TIERRA VIVA", inscrito en la Partida Registral N° 11203650.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- NOTIFICAR, la presente Resolución a la Gerencia de Desarrollo Territorial, al Proyecto CUI N° 2616323 y a las demás unidades orgánicas competentes para su conocimiento, cumplimiento y fines correspondientes.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- DISPONER, la remisión de copia certificada de la presente Resolución, conjuntamente con los documentos técnicos y legales pertinentes, a la Oficina Registral de Ayacucho, a efectos de continuar con la calificación y subsanación del Título N° 2026-02047143.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- ENCARGAR, a la Oficina de Tecnología de Información, publicar en la página web institucional www.munipichari.gob.pe de la Municipalidad Distrital de Pichari.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHARI
LA CONVENCION - CUSCO

Mg. Hernán Palacios Tinoco
ALCALDE

